

①

共同住宅管理への居住者参加に関する研究

大阪市立大学
生活科学研究科
生活環境学専攻

平成四年度

齊 藤 広 子

共同住宅管理への居住者参加に関する研究

梗概

本研究は、都市の主要な住宅形態となりつつある共同住宅において、管理問題を予防または解消し、より居住性の高い生活空間をつくっていくために、居住者がどのように管理に参加すればよいか、その方法を考察していくことを目的としている。

本論文は四部の構成になっている。第Ⅰ部では、問題の所在として、共同住宅における居住者の管理参加を考える必要性を論じている。第Ⅱ部では、様々な形態の共同住宅における居住者の管理参加の実態を分析することから、現在の居住者の管理参加の範囲とそれを規定している要因を明らかにしている。第Ⅲ部では、現状の居住者の管理参加の状態は所有者側の条件に規定されていることが多いが、居住者側の条件や要求も考慮した管理方法を設定していくために、居住者の管理参加に関する要求を明らかにしている。第Ⅳ部では、以上をふまえて、居住者の管理参加方法を各住宅の条件（特に居住者側の条件）との関係から考察している。

第Ⅰ部（第1、2、3章）では共同住宅の管理行為の性質および管理問題の発生状況を分析することから、居住者が様々な形で管理に参加することが求められており、各住宅に応じた、居住者の管理参加の方法を考えていくことが必要であることを論じている。

第1章では、本研究の背景、目的、関連する既存研究の検討、用語の定義、論文の構成を述べている。

第2章では、共同住宅管理の特性及び管理問題を整理することから、居住者が様々な形で管理に参加することが求められることを論じている。

共同住宅管理には所有的側面とあわせて日々の生活や利用とのかかわりの強い居住的側面があるために、居住者は生活管理面を中心とした管理行為の担当主体となることが求められる。また、共同住宅の管理行為は多様な性質と側面をもち、日常的に現地で対

応することが必要な行為が多い。そのため、管理全体が円滑に進められる為に、居住者は様々な形で支援する主体としても参加することが求められている。また、居住者の管理参加の方法は、各住宅の状態（特に居住者側の条件）に応じたものを設定する必要があることを論じている。

第3章では区分所有共同住宅における「賃貸化」による管理問題の発生構造を分析することから、共同住宅において管理全体を円滑に進めていく為には、所有者のみでなく、居住者の管理参加も求められ、その方法を考察していく必要があることを明らかにしている。

区分所有共同住宅では区分所有者が自分で住戸を利用せず、他の人に貸すといった「賃貸化」が進み、様々な管理問題が発生している。これらの問題は、賃貸化の状態（賃貸率、賃貸化の経過）、マンションタイプ、管理形態、管理組合の賃貸化への対応の仕方、借家人の管理参加の方法によって、発生の仕方が異なっている。特に、管理の方針決定や生活管理面に関することは、所有者に限定して管理を進めている場合よりも、同じ住み手である借家人も含めて管理を進めている場合に問題が少なくなっている。このように、区分所有共同住宅において賃貸化が進んだ場合に、管理問題を予防または解消していく為には、借家人も居住者として管理に参加することが求められる側面があり、その具体的な方法を考える必要があることを論じている。

第Ⅱ部（第4、5、6、7章）では、様々な形態の共同住宅における居住者の管理参加の実態を把握し、分析することから、現状の居住者の管理参加の範囲とそれを規定している要因を明らかにしている。

第4章では、公的賃貸共同住宅の場合を取上げ、所有者（供給主体）と居住者（賃借人）の管理分担の状態を分析することから、居住者の管理参加の範囲とそれを規定している要因（各住宅の諸条件）を明らかにしている。

公的賃貸共同住宅では、多くの管理行為に居住者の管理参加がみられる。その範囲を最も広くとらえると、公共性や収益性に強くかかわる行為と専門性の強い行為を除いた、行為全体となる。このように幅広い居住者の参加がみられるのは、公的賃貸共同住宅の管理には日常的な生活や利用とのかかわりの深い行為が多いこともあるが、所有者が居住者に共用施設の運営や共用部分の清掃業務等の管理行為の遂行を託することがあるからである。また、居住者の管理参加の状態はこのような所有者側の条件によっても異なるが、居住者側の条件によっても異なることがわかった。

第5章では、公的賃貸共同住宅において居住者の管理参加の状態を規定している居住者側の条件を明らかにする為に、どのような居住者の条件の場合にどのような管理参加が行われているかを分析し、居住者の管理参加を規定している要因と各要因が管理参加状況に与える影響を明らかにしている。

居住者側の条件として、居住者の管理参加の状態を規定している要因は、一つは居住者の人数、二つめには居住者全体の基本的な属性（家族型や昼間在宅状況等）、三つめには居住者組織の状態（組織の活動性や主体性）である。執行過程の行為への居住者参加の状況は、主に居住者全体の基本的な属性によって規定されており、決定過程の行為への居住者参加の状況は、主に居住者組織の活動性、主体性によって規定されることがわかった。

第6章では、民間賃貸共同住宅の場合を取上げ、居住者の管理へのかかわり方を把握している。それを公的賃貸共同住宅の場合と比較することから、現状の賃貸住宅における居住者の管理参加の範囲とそれを規定している要因を明らかにしている。

民間賃貸共同住宅では公的賃貸共同住宅の場合に比べて居住者の管理参加が少ない。その理由は、民間賃貸共同住宅の建物の性格として、総住戸数が少なく、共用施設が少ないために、現地で行うべき管理行為量が少ないこと、所有者（経営者）が賃貸住宅の近くに居住しているため、公的賃貸住宅では居住者が行っていた管理行為を所有者が自分で担当できること等による。また所有者が遠方に居住している等で自分で管理業務を担当できない時には、居住者にまかせず、管理人や管理会社にそれらの業務を委託している。その理由は、民間賃貸共同住宅の居住者は少人数家族で、居住年数が短く、昼間在宅率が低く、居住者間のよこのつながりが弱いため、居住者自治により継続的に管理を進めていくことが困難であることがある。また、所有者は収益性を重視し、居住者の参加を認めていないことがある。このように、賃貸共同住宅における居住者の管理参加の状況は管理行為の性格、建物の条件（住戸数、共用施設の量と質等）、居住者側の条件（家族形態、居住年数、昼間在宅状況、居住者組織の状態等）、所有者側の条件（居住地、経営規模、経営（管理）目的等）に規定されているが、そのなかでも所有者側の条件による影響が大きいことがわかった。

第7章では、区分所有共同住宅の場合を取上げ、賃貸化が進み、不在所有者、居住所有者、借家人の三者が存在している場合に、三者がどのように管理に参加しているのか、とりわけ所有権のない居住者（借家人）が管理を行なう組織（所有者全員によって構成される団体、管理組合）の活動にどのように参加しているのかに注目し、借家人の管理参加形態とその参加形態を規定している要因を明らかにしている。

区分所有共同住宅における借家人の管理参加方法は、不在所有者にかわって借家人が全ての管理組合の活動に参加している「借家人全面受入型」から、借家人の管理組合活動への参加を一切認めていない「所有者限定型」まで、様々な形態がある。この形態は各住宅の建物条件（マンションタイプ、立地点、供給主体）、賃貸化の状態（賃貸率、賃貸化の経過）、供給主体が当初設定した原始規約における借家人の取扱方、管理形態によって規定されており、特に原始規約と管理形態による影響が大きいことがわかった。

第Ⅲ部（第8、9章）では、現状の居住者の管理参加の状態は所有者側の条件によって規定されていることが多いが、居住者側の条件や要求もふまえた管理方法を設定していくために、居住者はどのような管理参加の要求をもっているかを明らかにしている。

第8章では、賃貸共同住宅における居住者の管理参加要求を居住者の性格および居住者組織の性格との関係から明らかにしている。

居住者は日常的な生活や利用とのかかわりの強い行為を中心に管理に参加していきたいという要求が全体的にみられる。また、居住者の管理参加要求は家族形態、年齢、居住年数、昼間在宅状況、定住意識、居住者組織の状態によってちがいがみられる。生活管理面や日常的な生活とのかかわりの強い維持管理面への居住者の参加意向は「子供や老人のいる家族」「居住年数の長い世帯」「昼間在宅している世帯」で高い。さらに、「居住年数が長い世帯」「定住意識がある世帯」では長期的な維持管理面への関心が高く、運営管理面への参加意向が高い。また、居住者組織が結成され、活動性や主体性が高い場合には、居住者の決定過程への参加意向が高くなっていることがわかった。

第9章では、区分所有共同住宅における居住所有者、借家人、不在所有者の三者の管理参加要求を明らかにしている。

日常的な管理行為を進めていく上で、生活管理面や維持管理面では生活や利用との関係の深いものは借家人も他の居住者と共に参加した方がよいという考えが三者に共通してみられた。運営管理面では借家人も役員に就任した方がよいという考えが多くみられ、特に居住所有者に多い。また、管理の方針を決めていく際（決定過程）には、財産性の強い行為は所有者で、生活性の強い行為は借家人も含めた居住者で決めていくことを三者とも望んでいる。また、借家人は現在の制度の影響を受け、管理参加経験は少ないが、管理に関する情報や参加の機会を通じて管理への関心が高まり、役員就任や集会への出席等の参加意向が高まることがわかった。

第Ⅳ部（第10章）では、本研究をとおして得られた知見を総括し、共同住宅における居住者の管理参加の必要性とその具体的な方法を各住宅の諸条件（特に居住者側の条件）との関係から考察している。

目 次

第Ⅰ部．問題の所在－共同住宅における居住者の管理参加の必要性－

第1章 序論－研究の目的と方法－	
1. 1 研究の背景と目的	1
1. 2 研究の方法	11
第2章 共同住宅管理の特性と居住者の役割	
2. 1 共同住宅管理の特性	30
2. 2 共同住宅管理における居住者の役割	39
第3章 共同住宅の所有と居住の分離と管理への影響 －区分所有共同住宅の賃貸化とそれによる管理問題－	
3. 1 本章の目的と方法	59
3. 2 区分所有共同住宅の賃貸化の状態	64
3. 3 管理組合の賃貸化への対応	67
3. 4 賃貸化による管理問題の発生状況	69
3. 5 まとめ	73

第Ⅱ部．共同住宅における居住者の管理参加構造

第4章 公的賃貸共同住宅における供給主体と居住者の管理分担	
4. 1 本章の目的と方法	77
4. 2 公的賃貸共同住宅の管理形態	81
4. 3 公的賃貸共同住宅における供給主体と居住者の管理分担	88
4. 4 公的賃貸住宅の改善行為への居住者の管理参加－制度と事例－	97
4. 5 まとめ	101
第5章 公的賃貸共同住宅における居住者組織の性格からみた管理参加の相違	
5. 1 本章の目的と方法	105
5. 2 調査対象団地自治会の建物概要	107
5. 3 居住者の基本的属性と居住者組織の活動	109
5. 4 居住者属性と居住者組織の性格からみた管理参加の相違	114
5. 5 居住者組織の管理参加の範囲	118
5. 6 まとめ	119

第6章 民間賃貸共同住宅における経営者と居住者と管理業者の管理分担	
6. 1 本章の目的と方法	124
6. 2 民間賃貸共同住宅の建物概要	129
6. 3 経営者と居住者の基本的属性	131
6. 4 民間賃貸共同住宅の管理形態	133
6. 5 民間賃貸共同住宅の管理方法－経営者と居住者と管理業者の管理分担	138
6. 6 まとめ	143
第7章 区分所有共同住宅における借家人の管理参加	
7. 1 本章の目的と方法	148
7. 2 管理規約における借家人の取り扱い	155
7. 3 管理組合運営における借家人の管理参加形態と規定要因	161
7. 4 借家人の管理参加の実態－事例分析－	166
7. 5 まとめ	171
第Ⅲ部. 共同住宅における居住者の管理参加要求	
第8章 賃貸共同住宅における居住者の管理参加要求	
8. 1 本章の目的と方法	177
8. 2 居住者の基本的属性	183
8. 3 管理に関する日常的な生活行動	185
8. 4 居住者の管理参加態度	188
8. 5 まとめ	197
第9章 区分所有共同住宅における居住所有者, 借家人, 不在所有者の管理参加要求	
9. 1 本章の目的と方法	200
9. 2 借家人の管理参加についての三者の態度	209
9. 3 所有形態別にみた居住者の管理態度の相違	214
9. 4 まとめ	218
第Ⅳ部. 結論	
第10章 結論	221
10. 1 共同住宅における居住者の管理参加の必要性	222
10. 2 共同住宅における居住者の管理参加構造	224
10. 3 共同住宅における居住者の管理参加要求	233
10. 4 共同住宅における居住者の管理参加方法の検討	235
10. 5 今後の課題	242
掲載図表一覧	245
研究業績	249
謝辞	254

第Ⅰ部 問題の所在

第1章 序論

第2章 共同住宅管理の特性と居住者の役割

第3章 共同住宅の所有と居住の分離と管理への影響

第1章 序論－研究の目的と方法－

1. 1 研究の背景と目的

1.1.1 研究の背景

現在、共同住宅の戸数は全国で約1110万戸となり、全住宅数の約3割を占めている。また都市部ではその割合はさらに高くなっている。所有形態別にみると借家の約7割が共同住宅である(表1.1)。このように共同住宅が都市の主要な住宅形態となってきたのは、都市化の進展過程のなかで、住宅の社会化、共同化が社会要請として求められるようになってきたからである。そのため、今後も益々共同住宅の役割が大きくなるものと考えられ、その管理方法を考えていくことの重要性が高まっている。

本研究は、このように都市の主要な住宅形態である共同住宅において、管理問題¹⁾を解決または予防し、さらにより居住性の高い生活空間を創っていくための管理方法を考えていくものであり、具体的には住み手である居住者の管理参加の方法を考察していくものである。

共同住宅は所有の状態からみて大きく二つに分類できる。一つは、通常、賃貸住宅と呼ばれ、一人の家主(個人または法人)によって所有され、居住者が借家として居住している住宅である。もう一つは、通常、分譲共同住宅(マンション)等と呼ばれ、住戸を複数の所有者によって区分所有されている住宅(以下、区分所有共同住宅と呼ぶ)であり、所有者の多くは住戸を自ら利用し、持家として居住している住宅である。現在、この両タイプの共同住宅において、以下のような状況が生じ、居住者の管理参加の方法を考えることが必要となっている。

(1). 共同住宅における所有と居住の分離とそれによる管理への影響

一つには、共同住宅において、所有(的側面)と居住(的側面)が分離し、管理を円滑に進めることが困難になってきた。そのため、所有とのかかわりの強い側面だけでなく、居住とのかかわりの強い側面も含み、管理全般を円滑に進めていくには、所有者とともに住み手である居住者もどのように管理に参加すればよいか、その方法を考えることが必要になっている。

区分所有共同住宅では各住戸の専有部分は各区分所有者によって所有され、階段や廊下等の共用部分は全区分所有者によって所有されている。そして、共用部分の管理は所有者全員で共同で行っていくことになっている²⁾。しかし、このような共同管理は全区分所有者間の合意形成をとりつつ進めていくことが求められ、困難性の高いものになっている。そのなかで、最近では共同管理をさらに困難にしている現象として、「所有者自らが住戸を利用せず、賃借人等が利用する」といった『賃貸化』³⁾が進んできている⁴⁾。区分所有共同住宅(分譲共同住宅等)の賃貸化の状態は、建設省調査(1987年度調査、全国1036棟対象)によると、「賃貸に使われている住戸」は全国平均で16.5%、「社宅として使われている住戸」は全国平均で7.5%であり、合計で24.0%になっている。こ

の比率は都市のよる違いはあるものの、どの都市においても大なり小なり賃貸化が進んでいる。また、建設省が1980年に行った同様の調査（855棟対象）結果では賃貸率が12.3%だったことから考えると、賃貸化は全体的に進行しているといえ、今後も益々進んでいくことが考えられる⁴⁾。

このような状況が生じるのは各住戸の所有者が住戸を自由に賃貸できる権利をもってゐるからであるが、賃貸化により住戸所有者が不在になり、賃借人等が住むという現象が起ると、一つの区分所有共同住宅のなかに不在所有者（住戸を貸している所有者）、居住所有者（居住している所有者）、賃借人（住戸を借りて居住している居住者）という立場の異なる三者が存在するようになる。このなかで、例えば「賃借人はいわば他人からの借物に住んでいるわけだから、本来の区分所有者に比べて管理意識に多少の落差があり」⁵⁾、なかには「賃借人が借りた住戸を暴力団事務所として利用して、共同生活のルールや秩序の遵守にまったく無関心なばかりか、善良なる住民に迷惑を及ぼす」⁶⁾場合もみられる。また、不在所有者が「管理費の支払を滞納したり、第三者に賃貸した旨を届け出ず、賃借人の迷惑行為に対しても無責任である」⁷⁾場合もあり、管理組合からみれば、「管理についての意識は實際上、そこに住んでいるかどうかによって大なり小なり違いがあることが多く、やはり区分所有者が自ら住む場合に比べて（不在所有者との間には）微妙な違いがでてくることになりやすい。また費用負担、意志決定する区分所有者が不在であると、修繕についての提案をするにも可否を聞くにも経費も時間もかかる」⁸⁾ ことになっている。このように賃貸化が進むと、「共同管理を遂行する上では大きな障害になって」⁹⁾、「管理組合の運営がうまくいかず」¹⁰⁾、管理の方針を決めていく集会が開かれなかったり、そこへの出席状況が悪くなったりしている。また、役員の選出が困難になったり、役員会の開催が滞ったりしており、管理運営の基本的なことを進めることが難しくなり、様々な管理問題が発生している（表1.2）。

このような問題が生じる基本には区分所有共同住宅の管理は区分所有者が自ら住戸に居住し、管理にかかわることを前提に考えられており、居住者のなかに賃借人などの所有権のない居住者が多く占めるような場合（所有と居住が分離している状態）について、特別な配慮をしないとといった発想が欠けていたからである。そのため、区分所有共同住宅において賃貸化が進み、所有と居住が分離していくと、区分所有者を主体とする管理方式を進めていくことが難しくなっている。しかし、今後も益々賃貸化が進んでいくことが考えられる為、賃貸化をある程度前提とした管理方法を考えていくことが求められている。

区分所有共同住宅の管理は、建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）をもとに、所有者全員で共同で行なっていくことになっているが、共同住宅の管理には区分所有法で規定されている管財的な側面の他に、生活や利用とのつながりの強い側面があり、住み手である居住者がたとえ所有権がなくてもかかわることが求められる側面がある。例えば、居住者間の相隣苦情の問題や防災、防犯上の行為などにみられるように、個々の家庭における生活、利用の仕方を自律的、他律的にコントロールしていく行為である。また、共同住宅には集会所、駐車場、子供の遊び場等の共用空間が多様に存在し、このような共用空間の適切な共同利用をはかっていくには、利用者の納得した、合理的、経

表1.1 建て方別全住宅の割合（全国）
%

年 \ 建て方	一戸建て	長屋	共同住宅	その他
1958年	77.2	16.6	5.6	0.6
1963年	72.0	15.1	12.5	0.4
1968年	66.5	14.7	18.4	0.3
1973年	64.7	12.3	22.5	0.4
1978年	65.1	9.6	24.7	0.5
1983年	64.3	8.3	26.9	0.5
1988年	60.8	6.7	32.1	0.4

所有形態 \ 建て方	一戸建て	長屋	共同住宅	その他
持家	89.6	2.3	7.8	0.4
借家	17.7	13.6	68.3	0.4

住宅統計調査より

1988年

表1.2 管理組合からみた賃貸化による管理問題

運営管理面

- ・賃借人が総会に出席できず、不在所有者も出席しない為に、総会の出席率が低い。総会が成立しない。総会での決定事項が伝わりにくい。総会で、規約の改正や管理費の値上げ等の重要なことが決められない。
- ・賃借人も不在所有者も役員に就任できないので、役員のなり手がへる。居住所有者の役員の負担が大きい。
- ・不在所有者と連絡がつきにくい。そのための時間と費用がかかる。不在所有者の連絡先がわからない場合があり、連絡できない。
- ・住戸毎に不在所有者（賃貸人）と賃借人との契約関係が異なる為に、管理組合としては賃借人のあつかいが難しい。
- ・管理費用や修繕費用の負担者が不明確である。そのため、費用が集めにくい。管理費を不在所有者が支払うのか、賃借人が支払うのか、意見がくいちがって両者とも払わないことがある。
- ・管理費用、修繕費用の滞納が多い。その請求にも時間とお金がかかる。管理費の支払に賃借人や不在所有者は協力的でない。
- ・組合の運営で利害関係者が増え、意見がまとまりにくい。
- ・入居者の出入りが激しくなり、組合運営に継続性を維持しにくい。

維持管理面

- ・共同清掃に不在所有者や賃借人が参加せず、非協力的である。
 - ・修繕費用を賃借人や不在所有者がたししふる。また、両者でどちらが負担するかでもめて、支払わない。
 - ・修繕について、賃借人、不在所有者、居住所有者の意見がまとまらず、修繕がおくれる。
 - ・大規模修繕をきめるのにも、不在所有者に郵便で可否を尋ねるのに、時間と経費がかかる。
 - ・不在所有者や賃借人は建物の修繕や共用部分の監視に行届かない。
- #### 生活管理面
- ・賃借人が塾などに用途転用し、人の出入りが多くなり、共用部分がよごれる。また、騒音が起り、エレベーターが独占的に使用されることがある。勝手に共用部分に看板をかけたりしている。
 - ・賃借人が夜中によっぱらってかえってきてさわぐ。
 - ・賃借人が共同生活を乱したり、常識のない行為をする。
 - ・不在所有者が身元を確認せず貸した為、暴力団関係者が入居し、共同生活が乱れる。
 - ・入居者間の交流が低くなり、住宅内への人の出入りの監視がしにくくなり、犯罪を防ぎにくい。

参考文献2, 3, 4, 5, 6, 11より

- ・その他、賃借人からは、「役員の就任、共同清掃への参加等の義務を負わされるのに、駐車場の専用使用の権利がない」などの意見もある。

済的な方法を選択し、運営していくことが求められる。このように、共同住宅管理には生活や利用とのかかわりの強い行為があり、賃借人であっても同じ住宅に住む居住者として管理にかかわることが求められている。そこで、実際の区分所有共同住宅の管理活動においても、賃借人の管理参加が多く見られ、賃借人も管理に参加することで、管理問題の発生を少なくしている例がみられている。このように、賃借人も同じ居住者として管理にかかわることが求められる側面もあるが、一方では管理には所有とのかかわりの強い側面もあるために、賃借人の管理参加を居住所有者とまったく同様に認めていくことには問題がある¹¹⁾。そこで、区分所有共同住宅において賃貸化が進んだ場合、管理全体を円滑に進め、より居住性の高い生活空間をつくっていくには、所有者と共に賃借人も居住者としてどのように管理に参加していけばよいか、その方法を考えていくことが必要になっている。

賃貸共同住宅においても、居住者の管理参加の方法を考える必要が生れている。賃貸共同住宅では管理にかかわる当事者である所有者と居住者では、立場が異なる為に異なる要求を持ち、両者で意見が対立し、管理が円滑に進められないことがある。例えば、家賃の改定や一時金の徴収や運用の仕方、管理費の費用負担や運用の仕方、修繕費の費用負担、共用施設の運営の仕方等で両者の意見の対立がみられるが（詳細は第2章で述べている）、最近では共同住宅のストックの増加に伴い、その改善の方法について所有者と居住者の両者の意見の対立が多くみられるようになっている。賃貸共同住宅が本格的に供給されるようになったのは、昭和30年に日本住宅公団（現・住宅都市整備公団）が設立されてからであるが、その当時に建設されたものが建物の物理的な老朽化のみでなく、現在の生活との対応から質の低いものとなり（例えば住戸専用面積が狭い、設備水準が低い等の社会的な老朽化）、また維持管理に多大な費用がかかる（経済的な老朽化）等があり、それらを様々な形で改善していく必要性が高くなってきている¹²⁾。しかし、所有者と居住者では立場が異なるために双方の要求や利害が対立することがあり、改善が円滑に進められない場合がみられるようになっている。このように、賃貸共同住宅において、改善等の行為も含め、管理全般を円滑に進めつつ、住宅を質の高いものに維持・向上させていくには、所有者と共に居住者もどのように管理に参加していけばよいのか、その方法を考えていくことが必要になっている。

(2). 共同住宅の居住者層の多様化とそれによる管理への影響

二つめには、共同住宅の居住者層が多様化し、どの住宅でも同様の管理方法を取ることが困難になってきた。そこで、今までの画一的な管理方法を見直し、居住者層を考慮し、様々ななかかわり方を設定した管理方法を考えていくことが必要になっている。

現在、共同住宅は都市の一般的な住宅形態となってきたために、その居住者層も多様化し、様々な生活スタイル、価値観、家族形態、年齢層、定住意識の人が居住する場となっている。例えば、近隣関係について、居住者のなかには共同住宅をホテルのような個人本位の生活の場と考え、近所つきあいを敬遠するタイプの人や、共同住宅を長屋の

ように考え、隣近所の人達と気のおけないつきあい、親密なつきあいを希望するようなタイプの人等、異なるタイプの人々が住んでいる¹³⁾。

例えば、区分所有共同住宅ではさきにみた賃貸化の進行とともに居住者のなかに賃借人等が増加し、管理を進めていくことが困難になっているが、さらに共稼ぎ世帯、単身世帯、高齢者世帯等の増加が共同管理を困難にしている¹⁴⁾。

また、賃貸共同住宅特に公営住宅等では居住者層が多様化し、高齢者世帯の占める割合が高くなってきたこと、共稼ぎ等で昼間在宅している世帯が少なくなってきたこと等から、居住者が日常的に様々な行為を担当するような管理方法を進めていくことが難しくなっている¹⁵⁾。また、所有者からみると、居住者層の多様化により、各住宅の居住者層に応じ、かつ個別の居住者の要求に答えた形で管理を行っていくことは大変困難なことになっている。例えば、共同住宅には駐車場や集会所等の共用施設があるが、所有者がこれらを居住者の立場にたって居住者全体の要求に答えた形で運営していくには手間や時間がかかってくる。また共同生活上のルールをつくっていくにも居住者の生活や利用の仕方に即したものを所有者の立場からつくっていくには困難な点が多い。そこで、所有者の立場から見て、居住者参加の管理方法を進めることで、このような困難な問題を解決していきたいという傾向がみられるようになっている¹⁶⁾。このように、居住者層の多様化から居住者の管理参加の方法を見直す必要がでてくる。

また、別の視点から居住者の管理参加の検討が行なわれている。一つは居住者または消費者の権利として、居住者の住宅管理への参加を考えるという視点である¹⁷⁾。もう一つは、需要者参加による住宅の質の向上という視点である¹⁸⁾。現在、住宅の数が世帯数を上回るようになり、住宅を量的に増やすのではなく、質を向上させていくことが求められている。特に最近土地の高騰による持家取得の困難性が高まってきたことから、賃貸住宅においても居住者の意向を反映し、定住できる住いへと発展させていきたいという考えがみられる¹⁹⁾。そこで、居住者が多くの管理行為に参加している方法として、イギリス等で実施されている管理コーポラティブ方式が注目されている²⁰⁾。管理コーポラティブ方式をとっている賃貸住宅では居住者が入居者の選定、家賃の徴収、修繕等を実施しており、このような居住者参加型の管理方法を実施することで、環境の改善や居住者間のコミュニティ形成等が良好になるという長所がみられ、同時に経営的利点もみられている。そこで、我が国においても、管理コーポラティブ方式のように、居住者の管理参加の範囲を広げた方法を実施していくことも考えられている。そのためには、我が国の諸条件を考慮した上で、どのような形で居住者の管理参加の方法が取り得るのか、そのための条件は何であるのか等を検討していくことが求められている。

以上のように、共同住宅の居住者が多様化しているなかで、今までのように画一的な管理方法ではなく、各住宅の状態にみあった管理方法を考えていくことが必要となっている。居住者の管理参加という視点からみると、居住者の管理参加の範囲が広いものから狭いもの、直接管理に参加するものから間接的な参加方法をとるものなど、多様な形態が考えられ、それを居住者側の条件や要求に対応した形で設定されることが必要になってきている。

1.1.2 研究の目的

本研究は以上のような背景のもとで、共同住宅の管理問題を解決または予防し、さらにはより居住性の高い生活空間を創っていくための、共同住宅における居住者の管理参加方法を、各住宅の状態特に居住者側の条件や要求との対応から考察していくものである。

本研究を進める上での問題意識は以下のとおりである。

第一に、住宅管理は所有者が行うものという考え方もある^{二一}が、居住者を管理される対象としてではなく、また所有者の代理人としてでもなく、共同住宅に住み、そこを管理する主体者の一人としてとらえ、考えていく必要があるのではないか。それは住宅管理には、所有者の立場として財産としての価値や収益とのかかわりの大きい所有側面があるが、あわせて住宅の利用や生活とのかかわりの大きい居住側面もあるために、居住者のかかわりが必要になってくると考えられるからである。特に、共同住宅においては共同生活や共用部分の管理が必要になり、一戸建ての場合に比べて、居住的側面が大きくなり、居住者が管理に参加していく必要性が高くなっているものと考えられる。このように共同住宅管理には所有側面と居住側面があることから、所有者と居住者の両者が管理の責任者であるものと考えられる。

第二に、共同住宅管理の遂行には専門性や継続性、統一性、随時性等が求められる^{二二}。そこで、管理行為の担当者として、居住者のみでなく、所有者や専門家や管理人や管理会社等の管理業者も必要になるだろう。そのために、居住者の管理参加方法を考えていくことと同時に、所有者の管理へのかかわり方、管理業者の管理へのかかわり方を考えていくことが求められる。しかし、管理人や管理会社等は、管理の責任者である所有者や居住者から委託や請負をうけて管理行為を遂行していく者である。その為、管理人や管理会社等の役割は、所有者と居住者の役割が決定された上ではじめて決ってくるものと考えられる。

第三に、居住者の管理参加の方法は様々な形態が取り得るであろう。居住者の性格（家族構成や居住形態など）によっても、居住者の住要求が異なるために、管理へのかかわり方の要求も異なるであろう。そのために、管理参加の方法が異なってくると考えられる。また、所有者の性格によっても、居住者の管理参加を敬遠したり、自身で管理行為を執行していきたいという要求が高い等の経営方針が異なってくる為に、居住者の管理参加の方法も異なってくるであろう。さらに、住宅の建物条件（共用施設の有無など）によっても居住者の管理参加の必要性が異なってくるであろう。また、管理行為の性格によっても居住者の参加の仕方が異なってくるであろう。このように、住宅の建物条件、居住者側の条件、所有者側の条件、管理行為の性格等からみて、その住宅に応じた様々な居住者の管理参加の形態が求められると考えられる。そこで、居住者の管理参加の方法は管理にかかわる当事者である所有者と居住者の両者の条件や要求にそう形で設定されることが求められるが、その前提として両者の管理責任をはたしたものであることが必要である。そこで、居住者の管理参加は、所有者と居住者がどのように管理責任をもち、その責任を果しつつ、両者の条件や要求のもとでどのように管理行為の役割分担をしていくのかを考えていくことになり、その方法を各住宅の状態に応じて設定し

ていく必要がある。

そこで、本研究では以下のことを明らかにし、共同住宅における居住者の管理参加の方法を考察していく。

第一に、共同住宅管理には所有側面と居住的側面があることから所有者と居住者の両方に管理責任があり、所有者とともに居住者も管理へのかかわりが求められることを理論と実態を通して明らかにしていく。

第二に、共同住宅における居住者の管理参加の実態を分析することから、現状の居住者の管理参加の範囲および参加を規定している要因を明らかにしていく。

第三に、現状の管理方法は所有者の条件や要求によって設定されていることが多く、居住者側の条件や要求があまり考慮されていない。そこで、居住者の要求も考慮した管理方法を設定していくために、居住者がどのような管理参加の要求をもっているかを明らかにしていく。

第四に、以上の結果をふまえて、居住者の管理参加方法を各住宅の諸条件（特に居住者側の条件や要求）との関係から考察していく。

注

- 1) 共同住宅の管理問題とは、西村一朗が「集合住宅地の管理問題とは集合住宅地が建設、供給された後、集合住宅地空間、住民生活および管理組織の三者のそれぞれの変化により、また相互の矛盾により居住地の機能、性能が低下していくことである（文献15. p.16）」と定義しているように、共同住宅（空間）とそこでの生活、それを行なう管理方法の間に矛盾が生じ、空間およびそこでの生活の質が低下していくことである。具体的にどのような問題が生じているかは、本論文 第2章（2.2.1）で論じている。
- 2) 区分所有共同住宅では専有部分と共用部分では異なる管理体系をもつ。全区分所有者により共同で管理を行なう対象となるのは、共用廊下、階段、ロビー、エレベーター、構造体、外壁、高架水槽、各戸までの上下水道、ガス配管、上下水道メーター、受配電系路、下水処理場、駐車場等の法定共用部分と管理人室や集会室、敷地、バルコニー、専用庭等の規約共用部分である。また、専有部分（隔壁で囲まれた区分所有権の目的たる部分）については各戸の区分所有者によって管理されることになる。
- 3) 区分所有共同住宅において賃貸化が共同管理を困難にしている要因の一つであることは文献1の論文で論じている。また、建設省が1987年度に実施した調査結果では、区分所有共同住宅（マンション）において賃貸化が進行し、それによる管理問題が深刻になってきていることから、今後は賃貸化の状態等、その住宅の利用形態に応じた共同生活ルールの確立をはかっていくことが重要な課題であることが指摘されている（文献12. p.62）。

4) 賃貸化の状態については以下の調査研究等で報告されている。

表 既往文献による区分所有共同住宅の賃貸化の状態

調査及び研究報告書名	調査対象	調査時期	平均賃貸率	賃貸率の規定要因
大阪市における住宅の立地と最近の動向と新規居住者調査 s53.3 都市システム研究所	大阪市内のマンション 200マンション 1338戸対象	1977年	賃貸住宅 3.3% 社宅 2.4%	立地点、 住宅特性(用途等)
民間マンションの管理に関する研究 s55.11 日本建築学会近畿支部住宅マンション班	関西の民間分譲マンション 117マンション 1053戸対象	1979年	10~13% 借家 7.2% 社宅 5.3%	住宅のランク
民間分譲共同住宅の運営管理に関する研究 s60 山崎古都子	関西の民間分譲マンション 51マンション 1073戸対象	1980年	約13% 親・親族の家 3.2% 借家 3.2% 社宅 6.1%	
中高層分譲共同住宅の管理システムの在り方について s56.3 建設省住宅局	首都圏、大阪圏、名古屋圏、民間・公団 855マンション7431戸対象	1980年	平均 12.3% 首都圏 14.4% 大阪圏 8.9% 名古屋圏 12.2%	都心までの距離 住戸専有面積 供給主体別 (公・民)
大阪市内における既存分譲マンションの機能向上方策への展望 s58.3 大阪市総合計画局	大阪市内と郊外(宝塚市) 10マンション対象	1983年	13.7%	立地
分譲マンションの賃貸化に関する研究 s59.9 (財)日本住宅総合センター	東京都23区民間分譲マンション 85マンション対象	1983年 1984年	21.7%	住戸専有面積 立地点 入居年
全管連*アンケート調査(報告書なし) *全国マンション管理組合連絡会議	全管連加盟の分譲マンション対象 322マンション	1987年	北海道 24.8% 東京 12.9% 中部 13.0% 東海 8.5% 関西 10.4% 北九州 10.0%	
マンションの所有者不在が地域住宅政策に与える影響 1, 2 近江隆他: 日本建築学会計画系論文集 1991.8, 1992.1	札幌市、仙台市、大宮市、千葉市、台東区、世田谷区、名古屋市、堺市、広島市、福岡市 526マンション 20360戸対象	1987年 ~ 1989年	札幌市 29.8% 40.6% 仙台市 38.8% 43.6% 大宮市 13.4% 17.5% 千葉市 10.4% 35.8% 台東区 - 38.8% 世田谷 28.5% 29.6% 名古屋 19.0% 32.0% 堺市 21.6% 27.3% 広島市 25.4% 29.1% 福岡市 43.7% 43.8% 前の数字は住居系 後の数字は商業系での比率	住戸数 所在階数 住戸面積 用途地域 建設年度
マンション総合調査結果報告書 s63.10 建設省住宅局	首都圏、大阪圏、名古屋圏、広島圏、福岡圏、札幌圏 民間・公的マンション 1036マンション対象	1988年	平均 16.5% 7.5% 札幌 25.6% 9.1% 首都 17.5% 6.8% 名古屋 11.7% 8.2% 大阪 12.3% 8.3% 広島 23.7% 13.2% 福岡 28.2% 9.3% 前の数字は借家、後の数字は社宅の比率	地域 供給主体 完成年次 総戸数

- 5) 文献 3 p. 17
6) 文献 4 p. 95
7) 文献 5 p. 227
8) 文献 3 p. 17
9) 文献 2 p. 113

10) 文献 6 p. 13

11) 例えば、区分所有者によって構成される管理組合に賃借人の参加を全面的に認め、議決権を与えているケースがみられるが、これは所有者に与えられた議決権を剥奪することになり、建物の区分所有法に反することになるという考え方がある(文献16 p. 352)。

12) 例えば、住宅都市整備公団は昭和30年代に建設した賃貸形式の団地を建替、40年代に建設した団地を増築と内装設備等で更新を行なっていくことを今後の住宅改善方針として示している。しかしながら、30年代に建設された団地では容積率にゆとりがあり、オープンスペースが多いことから、長い歴史のなかで緑が豊かに育っており、また同時に居住者間のコミュニティ形成がされてきている。居住者のなかにはこのような緑や人間関係も含めた居住環境を大いに評価している人がある。住宅を建替えると、住戸専有面積が広くなり、設備も整うことになり、新しくきれいな住宅になるが、その一方で、容積率が高密化し、今まで育ててきた居住環境が失われ、さらに家賃が高くなることが考えられる。そのため、所有者側の経営方針により決定された改善方法に居住者の賛成が得られない場合がみられてきており、このような改善方法が本当の意味で住宅の質の向上につながっているのかが問題となっている(文献14 p. 62-p. 65)。

13) このような人を倉沢進は前者をプライバシー派、後者を人間関係派と呼んでいる(文献9 p. 24)。また、居住者を大きく二分する方法として、巽和夫はシティライフ派、コミュニティライフ派という分け方をしている(文献7 p. 22-p. 23)。

14) 区分所有共同住宅において管理に参加することが困難な層が増加している。具体的には賃借人、単身者、共稼ぎの世帯、高齢者の世帯等が管理参加困難層であることを文献1で明らかにしている。

15) 具体的な事例として大阪府営住宅の駐車場管理の見直しについて(朝日新聞1988. 10. 31)等がある。

16) 文献 7

17) イギリスでは大量の公営住宅ストックに対する管理問題が住宅行政のなかで大きな位置をしめているが、そのなかでも60年代末から消費者運動の展開、都市社会運動の影響により、公営住宅居住者の権利として、住居管理への参加が重要な課題の一つになっている(文献17 p. 256)。

18) 住宅供給における需要者参加とは、巽和夫氏は「住宅供給プロセスのなかで、住宅需要者の個別的要求を何等かの方法と程度において反映させることで、需要者が特定の住宅プロジェクトへの入居者として表れる段階では、『入居者参加』で、特定の住宅への入居後は、『居住者参加』となる」(文献7のp. 19)と述べている。本研究においても「需要者参加」は「居住者参加」より広い概念をさすものとして考えている。

19) 例えば、延藤安弘は従来からの管理の概念が住宅管理の経営活動に重きが置かれているが、これからは住み手による共同生活の住みこなし、生活空間価値向上の側面を広げていくことが大切で、所有者管理(責任的管理)から、利用者管理(愛着的

管理)への移行が必要であると論じている(文献10 p.19-p.25)。

20)文献8のP.291-p.305等

21)例えば区分所有共同住宅における管理は建物の区分所有等に関する法律によってその基本が示されるが、そこでは管理を行う主体(管理組合の構成員)として、全区分所有者が位置付けられている(第3条)。これは区分所有法がもともと全区分所有者の支配領域を限定し、各区分所有者の所有権の調整を図ることを目的としてつくられたものであり、1983年に改正された区分所有法においてもこの考えに基づき、所有権に基づいた管理をすすめていくという発想をとっているからである。このように法で規定されている管理の側面とは、主に所有とのかかわりの強い側面が多くなっている。

22)共同住宅の管理行為の遂行には専門性、随時性、継続性が求められる(文献13 p.51)。

参考・引用文献

- 1)平田陽子、梶浦恒男、齊藤広子：分譲共同住宅における管理参加困難層に関する研究 日本建築学会計画系論文報告集 第405号 P.129-P.140 1989.11
- 2)上井長久：区分所有法の役割と限界 ジュリスト「集合住宅」有斐閣 1980.2
- 3)村井忠夫：居住者の意識からみたマンションの管理—その現状と問題点— 雑誌「住宅」、特集 マンション管理 1986.10
- 4)佐藤美紀雄：マンションが危ない 経営ビジョンセンター 1982.4
- 5)玉田弘毅：集合住宅の分譲と管理 ジュリスト「現代の住宅問題」有斐閣 1977
- 6)日本住宅公団管理部：集合住宅の管理と実際 財団法人 住宅管理協会 1981.9
- 7)大阪府建築部・大阪府住宅供給公社：需要者参加型住宅供給の基礎研究 1989.3
- 8)延藤安弘他：居住者参加型集合住宅管理に関する比較研究Ⅰ 新住宅普及会住宅 建築研究所報 1987
- 9)倉沢進：大都市の共同生活 日本評論社 1990.5
- 10)延藤安弘：公的賃貸住宅に利用者管理の側面を開く 雑誌「住宅」1984.8
- 11)朝日新聞社編：新マンション事情 国際商業出版 1979.8
- 12)(財)マンション管理センター：マンション管理相談担当職員研修テキスト 1990.7
- 13)日本建築学会近畿支部住宅部会マンション管理班：民間マンションの管理に関する研究 1981.3
- 14)新井啓一：「公共住宅の建替」 生活派建築宣言 新建築家技術者集団編 東洋書店 1991
- 15)西村一朗：都市集合住宅地共用空間の共同管理に関する研究 1982.5
- 16)玉田弘毅：マンションの法律1 一粒社 1985.8
- 17)鈴木浩、中島明子他：イギリスにおける地域住宅政策の展開に関する研究2. 住宅総合研究財団研究年報 No.17 1990

1.2 研究の方法

1.2.1 本研究の位置付け—関連する既往研究—

各章の分析を進める上で、必要な既往文献の検討は各章でふれることとし、ここでは本研究が共同住宅の管理に関する研究及び現在の管理上の課題のなかでどのように位置付けられるのか、また本研究で取組む課題について既往研究ではどのような点が明らかにされているのかについてみていく。

①共同住宅(集合住宅)の管理方法(システム)に関する既往研究

従来の住宅管理に関する研究は主に一戸建てを対象にした建物の維持管理の側面と家庭管理の側面(住居費用等)のものが中心であった。

1960,70年代から都市化によって集合住宅の数が増加し、長屋建てから共同建ての共同住宅が増加した。それに伴い、共同住宅管理についての研究がなされるようになってくる。特に、1955年の日本住宅公団(現・住宅都市整備公団)設立以降は、共同住宅が本格的に供給されるようになり、今までの家主による経験的・慣習的管理方法から、居住者の共同生活や共用施設等の共用部分の管理も含めて、いかに科学的に管理を進めていくかという、社会化・基準化された管理方式を考えていくことが課題となり、研究が進められた¹⁾。このような研究に基づいた住宅公団の実際の管理方法は、のちには管財的管理にのみ限定されることになりながらも、当初は共同住宅の居住経験のない居住者に対し、コミュニティも一緒に供給する立場を取り、生活管理を共同住宅管理における重要な側面であることを位置付ける役割を果たした²⁾。

一方、区分所有形式をとっている共同住宅(区分所有型の共同住宅で、供給方法が分譲形式をとることが多いため、一般的には分譲共同住宅と呼ばれる。本論文では区分所有共同住宅と呼ぶ)は、1962年に建物の区分所有等に関する法律(区分所有法)ができ、また、政府の持家政策とあいまって、1970、1980年代に本格的に供給されるようになる。区分所有共同住宅では、多数の区分所有者が協力して共同で管理を進めていくことが求められる。所有者全員の合意形成をしつつ合理的経済的に管理を進めていくことの困難性から多くの管理問題が発生し、そのことが社会的な問題となった。そのため、区分所有共同住宅の管理方法を考えていくための研究が行われるようになる³⁾⁴⁾⁵⁾。

今までの共同住宅管理の研究は問題発生後の解決策の検討や問題発生 of 危機的状況に対応した研究が中心になっていたが、区分所有共同住宅の管理問題を契機に、今後は共同住宅管理をもっと広い視点からとらえなおし、居住環境を住み手自身が主体となって管理し育成していこうという研究が行われてくるようになる⁶⁾。その基本として、住み手である居住者が管理主体者の一人として位置付けられる⁷⁾ようになる。

そのなかで山崎古都子は、分譲共同住宅の管理主体者としての居住者(居住所有者)の資質を検討した上で、所有権を基盤にした運営管理の側面の管理主体者は所有者であるが、それ以外に居住者間の生活レベルの問題等に対処していく側面があることを指摘し、それには占有者も含めた居住者で取組んでいく必要があることを論じている⁸⁾。

また、平田陽子の研究⁹⁾によると、分譲共同住宅の管理システムは建物の条件(住戸数や店舗の有無など)と人的条件によって設定されるべきであり、人的条件としては区

分所有者の不在化、それにともなう賃貸化が最も大きな要件としてあげられている。また、このような賃貸化が区分所有共同住宅の共同管理を困難にしている第一の要因であり、管理上様々な問題を引き起こしている点を指摘している。

最近では、このような区分所有共同住宅における賃貸化の進行は不可逆的なものとして、住宅市場の中で位置付けられ¹⁰⁾、賃貸化に即した管理方法を考えていくことが重要な課題になっている。その一つの方法として、所有者（及び居住者）があまり管理に携わらず、管理の専門家に委託する方式として「管理者方式」の検討がなされてきている¹¹⁾が、その一方では、管理業務の委託化を進めることに起因する問題（住み手の要求にあった管理方法が取られない、管理費用が高い、区分所有者の管理への無関心が高まる等）が明らかにされている¹²⁾。

一方、賃貸共同住宅について、公的賃貸住宅では家賃の設定や入居者の選定等に関する検討が多く行なわれ、管理方法に関する研究があまり行なわれてこなかった。そのなかで公営住宅の場合は現状の管理水準が低く、総合的な管理方法が未確立であることが指摘されている¹³⁾。また、民間賃貸住宅では経営分析や経営実態把握と行った経営的側面からの研究が多くなっており¹⁴⁾、管理方法（システム）を検討していく研究があまり行われてこなかった。最近では賃貸共同住宅において、管理業務の委託化を進める傾向がみられるようになり、従来の所有者による直接的現地管理方式から間接的現地不在、画一的な管理方式へと移行している傾向がみられる¹⁵⁾。それにより、居住者の意向が管理に反映されにくい問題、現地の管理担当者の不在により、現地で処理すべき管理行為の執行がうまくいかない問題、管理方法が画一的であるために各住宅の実情に即さず、共同生活上の問題が発生していることなどが指摘されている。このように、居住者、所有者、また管理業務の委託を受けた管理会社や管理人等がどのように管理を担当していけばよいかを考えていくことが、区分所有共同住宅においても賃貸共同住宅においても必要になっている。

また、最近では共同住宅全体で建物の老朽化や陳腐化による建替や増改築を含めたストックの改善の必要性が高まり¹⁶⁾、それらの事業を進めていく上で居住者の参加の在り方を検討することが必要になっている。このように、居住者の管理参加を考えていく必要性は日常生活とのかかわりの強い行為のみでなく、長期的な展望を必要とし、建物の原状に変更の影響を与えるような改善等の行為においてもみられ、管理全般にわたって居住者の管理参加の在り方を考えていく必要性が高くなっている。

② 居住者の管理参加に関する既往研究

建築学・住居学分野における研究として、居住者の管理参加を歴史的にみると、近世の大阪（大坂）では借家は裸貸しが主であったために、居住者（借家人）により建物の維持管理が行われていたことが明らかになっている¹⁷⁾。

近年になってからは、建設後経過年数がたっている戦前民間借家において、建物の修理や改善という維持管理を大半の経営者は「その能力をまったくもっていない」または「家賃収入からでは採算があわない」という理由から、居住者にまかせていることが明らかにされている¹⁸⁾。

また、西村一朗の研究では、都市集合住宅地の共用空間における管理実態と居住者の意識を分析することから、「共同住宅にみられる共用空間の管理は、責任の第一はその空間の所有者とはいえ、居住者全体がかかわらざるをえない面があり、居住者はそれに専従するのではなく、その空間を利用しつつ管理をしている」。また居住者の参加には拘束性（共同清掃のように参加率の高いもの）の高いものと任意性の高いもの（役員の就任のように参加率および参加意向の低いもの）があることを明らかにしている¹⁹⁾。

最近では、賃貸（共同）住宅において居住者の管理参加を積極的に認めている事例として、イギリスやアメリカの管理コーポラティブに関する研究²⁰⁾がおこなわれている。これらの制度が取られている賃貸住宅においては、居住者が管理に参加することを通じて、居住環境の維持の向上に寄与していることが明らかにされている。また、イギリスの公営住宅管理では居住者参加が他の方法でも積極的に行なわれており、居住者の参加の制度がシステムとして確立されている。しかし、その一方では居住者の主体的な力量が伴わないケースがみられることも指摘されている²¹⁾。このような賃貸住宅における居住者の管理参加について、我が国では、日常的な管理への参加の方法を検討しているものは少ないが、公営住宅の建替えなどの更新時に継続居住者の要求を反映していく方法として、居住者組織の役割や居住者参加の可能性を検討している研究²²⁾等がみられる。

区分所有共同住宅については、居住者の管理参加が多くなされている例として、コーポラティブ住宅の管理の研究²³⁾がある。これらの研究によると、コーポラティブ住宅では居住者の管理参加が多くみられ、居住者が自ら管理にかかわることにより、居住者間コミュニティの育成、費用の節約、居住環境の向上などの長所がみられることが明らかにされている。

このように既往の建築・住居学分野における居住者の管理参加の研究については、諸外国の事例の紹介や、公営住宅の建替時における居住者の参加、コーポラティブ住宅における管理参加等、共同住宅のなかでも限定された住宅や居住者層を対象にしたものを中心となっている。そのため、我が国における共同住宅全般を対象に、居住者の管理参加の方法やそのための条件、意義や理由は明らかにされていない。

社会学分野における研究では、倉沢進らの研究がある。倉沢らは共同住宅居住者の共同問題処理方法と生活構造の分析から、居住者の望む共同問題の処理方法としての管理システム像を明らかにしている²⁴⁾。共同住宅の居住者の望む管理システムは、居住者の基本的属性（例えば家族形態、子供の有無、主婦の有職等）と現在の住宅でとられている管理方法によって多少の違いがみられるが、全体的には住民相互扶助的な諸活動をくみいれながらも、基本的には専門家によって処理される形態を望む傾向にあることが明らかにされている。

法学分野における研究から、居住者が管理に参加する法的理由および居住者の管理責任の範囲の考え方をみる。

借家法成立以前についての居住者（借家人）の管理参加については、鈴木祿弥の研究²⁵⁾がある。室町、江戸、明治時代は都市住民の多くが長屋に居住しており、そこには、借家の管理人である家守がおかれ、家守は家賃の取り立て、家賃の修理、居住者（店子）

の選択等を行い、かつ借家人の一切の吉凶福禍につき干渉し援助する任務と権限を持っていた。このように、家守が居住者の生活管理にかかわることを管理の一部として当然行われていたことが明らかにされている。また、この時代には居住者は家をかりるということは、単に家主との賃貸借関係に入ることの意味するだけでなく、長屋連という家守をリーダーとした、相互助けあいの生活、生活共同体に入ることの意味しており、居住者は溝の掃除をし、共同の井戸端、ごみ置場の清掃、吉凶福禍、節句銭の集金を行っていた。その後、家守制度が禁止され、従来のような家主と居住者（店子）の身分関係がうすれ、借家法の成立によって家主と店子は建物の使用・利用・居住と賃料の支払という、経済的対価的關係になってきたことが明らかにされている。

このように現在の所有者（家主－賃貸人）と居住者（借家人－賃借人）の關係は民法や借家法で規定されることになり、居住者は賃料を支払い、善良なる注意義務をもって住宅を使用することになり、所有者は安全で快適な生活がおくれるように、建物の維持管理、安全管理等の責任をもつことになる。しかし、どこまでが所有者の管理責任の範囲であるか、居住者の管理責任の範囲であるかを具体的に示す規定はなく、その範囲は両者の契約関係と賃料の設定によりかわってくると考えられている²²⁾。そこで、現在においては賃貸共同住宅における共同管理である共用部分・共用施設・共用敷地の管理や共同居住ルールの設定において、所有者と居住者の管理責任分担の在り方は固定されたものでなく、双方の状態に応じて、双方で分かちあうものであり、その割合が様々になることは法律上問題はなく、むしろ現実的であるという考えが示されている²⁷⁾。

区分所有共同住宅においては、区分所有法では区分所有者が管理の第一義的責任者と位置付けられる。所有者から住戸を借りている占有者（賃借人等）は使用方法に関しては所有者と同様の義務を負うが、それにともなう権利として、利害関係のある場合の集会への意見陳述権が認められている。このように占有者にも管理組合の決定事項や規約の効力があると考えられるのは、占有者の管理上の権利・義務は「賃貸人である所有者の権利が規約によって制約されている以上、区分所有者の権利を前提として占有するものが建物などの使用方法につき区分所有者と同様の制約を受けることは当然」という考え方にたって、区分所有法では占有者の権利・義務が制定されている。そのために、占有者は管理上の義務を負いながらも、それに対する権利が十分に保証されていないという問題が指摘されており、共同住宅管理には生活とのかかわりの強い側面があることから、今後、「占有者は共同生活秩序に服すべき一員で、居住レベルでは区分所有者にかわる地位を占めるものである」²³⁾ という考えに基づき、賃借人の管理上の権利・義務をみなおしていく必要があることが指摘されている²⁵⁾。

以上のように、今までは共同住宅管理には生活とのかかわりが強い側面があるために、居住者の管理へのかかわりの必要性が指摘されながらも、それを裏付ける論理が確立されていなかった。また、居住者の管理参加の研究の対象も共同住宅全般の一部に留り、どのような場合にどのような居住者の管理参加が可能であるのかが明らかにされていない。そのために、区分所有共同住宅においては賃貸化の進行により、賃借人などの占有者の管理参加の在り方を考えていく必要性が高まっているが、具体的な対応策を考えて

いくことができていない状態である。また、賃貸共同住宅においても、様々な所有者と居住者の管理分担の形態がみられるようになり、また所有者と居住者が意見が対立し、管理が円滑に進められない状態になっている場合があるが、居住者の管理参加を考えていく論理が明確にならないために、混沌とした状態となっている。

本研究は、以上のような状況を背景に、「所有権のない占有者（賃借人など）でも居住者として共同生活秩序に服すべき一員で、居住レベルでは所有者にかわる地位を占めるものである」という論理を実証的に示すことを目的の一つにしている。その方法として、所有権のない居住者（賃借人等）に注目し、実際の共同住宅における居住者の管理参加実態を把握し、共同住宅における居住者の管理参加の範囲とそれを規定している要因を明らかにしていく。それにより、居住者の管理責任および管理参加が求められる側面、理由、管理参加が可能な範囲やその為の条件等を整理し、各住宅の状態に応じた居住者の管理参加方法を考察していく。これらの過程を通じて、現在、区分所有共同住宅において問題になっている「賃貸化」に対し、それによる問題をより少なくし、または未然に防ぐための具体的な対応策の提言を行っていく。

注

- 1) 初期の日本住宅公団による調査研究及び有泉亨による研究として、「集団住宅とその管理」東京大学出版会 1961, 「ヨーロッパ諸国の団地管理」東京大学出版会 1967, 「外国の住宅管理について」雑誌『住宅』 1961.10 等がある。
- 2) 日本住宅公団の管理方法については日本住宅公団10年史(1965)、日本住宅公団20年史(1975)、日本住宅公団史(1981)を参照。また、公団の管理方式が変遷を重ねるなかで生活管理面が欠如されてきたことは、中島明子：日本住宅公団初期における管理方式－ヘルパーを中心に－日本建築学会学術講演梗概集 1984.10 で報告されている。
- 3) 松本恭治他：同潤会アパートの老朽化と維持管理、更新に対する居住者の意識 日本建築学会大会梗概集 1978
- 4) 山本育三他：公的分譲集合住宅の維持管理に関する研究 その1(1978) その2(1980-1981) 日本建築学会大会梗概集、その3, 4, 5(1979) 日本建築学会関東支部研究報告集、その6, 7, 8, 9(1980)、その10, 11, 12(1981)、その13, 14, 15, 16(1983)、その17, 18(1984)、その19, 20(1986)、日本建築学会大会梗概集
- 5) 日本建築学会近畿支部住宅部会マンション管理研究班：民間マンションの管理に関する調査研究 1980
- 6) 扇田信他：居住環境経営・管理システムに関する研究 科学研究費補助金研究成果報告書 1980
- 7) 中島明子：住宅管理試論－住宅管理の今日的意義と管理主体－日本建築学会大会梗概集 1980 p.1853-p.1854
- 8) 山崎古都子：民間分譲共同住宅の運営管理に関する研究 学位論文 1985
- 9) 平田陽子：分譲共同住宅の管理システムに関する研究 学位論文 1991
- 10) 近江隆：マンションの所有者不在の実態とその意味 住宅vol.39, 1990.5 P.114-P.122 近江隆他：非マンション系区分所有建物の特性 日本建築学会計画系論文報

- 告集 1991.5 P.49-P.57、マンションの所有者の不在が地域住宅政策に与える影響
日本建築学会計画系論文報告集 その1 (1991.8 p.133-141), その2 (1992. p.119-p.127)
- 11) 丸山英気: 複雑化するマンション管理『住宅金融月報』1989.12 p.16-p.21
- 12) マンション管理センター: マンション管理の現状と施策 1990.7 p.164
- 13) 扇田信他: 居住環境経営・管理システムに関する研究 科学研究費補助金研究成果報告書 1980 p.41
- 14) 森本信明: 民間共同住宅の経営分析に関する研究 日本建築学会計画系論文集1978.6、民間共同賃貸住宅の経営分析に関する研究 日本建築学会計画系論文集1978.7
・ 中園真人他: 民間貸家経営における収益補完効果の分析 日本建築学会計画系論文集 1987.11 p.132-p.141 等
- 15) (財)日本住宅総合センター: 民間賃貸住宅の管理方式に関する調査—所有と経営・管理の分離の動向とその展望 1989
- 16) 呉祐一郎他: 初期の分譲中高層集合住宅の実態と建替の問題点 日本建築学会大会梗概集 1989
・ 木内望: 地域生活環境整備構想と建替状態からみた都営住宅の建替計画の在り方 都市計画別冊 1988
・ 渡辺行房: 昭和30年代の建設公団住宅地における居住者の改善意向に関する研究 都市計画別冊 1988 等
- 17) 谷直樹: 近世大坂の居住事情—借家と長屋建てを中心に—大阪市立大学生活科学部紀要・第37巻 1989 p.161-p.168
- 18) 片方信也他: 大阪市における戦前借家の経営実態1, 2 雑誌『住宅』
その1 (1975.8 p.77-p.83)、その2 (1975.9 p.96-p.102)
・ 広原盛明: 資産運用メカニズムからみた住宅供給に関する調査研究(その2) 新住宅普及会建築研究所報 1987
・ 森本信明: 民間貸家の更新に関する研究 学位論文 1976.4 等
- 19) 西村一郎: 都市集合住宅地共用空間の共同管理に関する研究 学位論文 1982.5
- 20) 延藤安弘他: 居住者参加型集合住宅管理に関する比較研究 新住宅普及会住宅建築研究所報 その1 (1987 P.291-p.305) その2 (1988 p.243-p.255)
・ (財)日本住宅総合センター: 賃貸集合住宅の管理型コーポラティブ方式導入の為の調査研究 1985.3
・ 山田朋来: イギリスにおける管理コーポラティブの背景と事例 日本建築学会近畿支部研究報告集 1988 p.757-p.760
・ 福田由美子他: 地域密着型団地管理の有効性に関する研究 日本建築学会大会梗概集 1989 p.581-p.582 等
- 21) 中島明子他: イギリスにおける地域政策に関する研究その4—1970年代から1980年代の地方自治体における住居管理システム 日本建築学会大会講演梗概集 1990 P.499-P.500
・ 鈴木浩、中島明子他: イギリスにおける地域住宅政策の展開に関する研究1, 2
住宅総合研究財団 研究年報No.16, No17 (1989 p.263-p.274) (1990 p.245-p.257)
- 22) 三村浩史他: 地域形成への貢献度からみる公営住宅ストックの活用に関する研究 住宅・土地問題研究論文 1988
・ 横山俊祐、延藤安弘他: 公営住宅団地更新計画のパラダイム転換に関する基礎的研究 その1-7 日本建築学会研究報告九州支部 計画系 1991.3 p.109-p.136 等
- 23) 中野迪代他: コーポラティブハウスの管理に関する研究1, 2 日本建築学会近畿支部発表論文集 1987 p.721-p.728
・ 山田朋来: 関西のコーポラティブ住宅における維持管理実態 日本建築学会大会 1988 p.575-p.576、コーポラティブ住宅の共用空間の自主管理に関する研究 日本建築学会近畿支部発表論文集 1990 p.785-p.788、コーポラティブ住宅の自主管理に関する研究 日本建築学会近畿支部発表論文集 1991 p.745-p.748
・ 福田由美子他: カオスをはらんだ集住体管理に関する研究 日本建築学会中国・九州支部 1990 P.41-P.44 等
- 24) 倉沢進: 大都市の共同生活 日本評論社 1990.5
倉沢進他: 集合住宅居住者の管理システムに関する調査研究 日本住宅総合センター 住宅・土地問題研究論文 1988.9 p.41-67
- 25) 鈴木祿弥: 借地借家法の研究I 民法論文集2, 創文社 1984. p.35
- 26) 所有者と居住者の管理責任の範囲は一般的には両者の契約関係によるが、その住宅特性(立地点等)によっても双方の管理責任の範囲が異なってくると考えられ、例えば、共同住宅の場合には個人の借家人の能力では安全性や防犯性の確保が難しい為、都市部等では所有者の管理責任の範囲が幅広く認められる傾向にあることが指摘されている(松本浩平: 集合住宅賃貸人の安全管理責任1, 2 法律時報第60巻三, p.63-p.69, 法律時報第60巻四, p.58-P.66)。
- 27) 玉田弘毅: 賃貸集合住宅とその管理の基本的問題点 日本不動産学会誌第7巻15号 1991.9 p3-p.9
- 28) 原田純孝: 区分所有建物における賃借人の権利義務 法律時報55巻9号 1983.9 P.35-p.43
- 29) 賃借人等の占有者の管理参加についての考え方については、賃借人を管理組合の構成員として積極的に考えていく説と消極的に考えていく説がみられる。前者については、「自ら居住していない区分所有者の協力を促すことは重要であるが、これが困難であるときは賃借人が管理組合の組合員の資格を有する者として、賃借人による管理組合への参加を積極的に認めざるを得ないことになる。今後、日常管理、管理費、組合費の負担については賃借人が、計画的な修繕や修繕積立金の負担については区分所有者が負う等、双方が組合員として組合に参加する等の措置が規約上必要であると思われる。また、賃借人が議決権を行使できないと常にオブザーバーで参加の意味が薄れてしまう。賃借人の日常の管理については議決権を有するものなのか妥当ではないか。計画修繕等、建物、土地の価値を大きく左右するものは賃貸人に認める(上井長久: マンションの法律1. (玉田弘毅編集) 一粒社 1985 P.348)。」という意見や「区分所有法上は管理組合の組合員は区分所有者全員であっ

て、賃借人は入らない。しかし、規約の中に賃借人も組合員になれると書けば、組合員になれる。実際問題として、マンションの管理の現実に重大な利害関係を持っているのは、むしろそこに住んでいない区分所有者よりも賃借人なので、できれば区分所有法を改正してこれをも組合員とするべきである。ただし、一個の専有部分について、所有者の議決権がダブルのはおかしいから、所有者の同意を得て、賃借人が組合員となったとき、所有者は組合員になれないとすべきである。こうすると区分所有法第3条前段、39条1と文理と反することになるが、組合の活発かつ合理的な運営が法改正の立法の趣旨の一つである以上、そこまで禁止しないだろう。また、管理組合の仕事のうち、日常の管理、管理費、組合費の負担は賃借人にさせてもいいが、計画的な修繕の決定やそのための修繕積立金の負担という長期計画に関するものは区分所有者が負担すべきである。また、議題によってこのように分けるのが現実として難しければ、区分所有法 39条2項の代理人による議決制度の活用をはかり、賃借人を区分所有者の代理人とすることによって解決することが無難なのかもしれない（遠藤誠：分譲マンションの法律常識 日本評論社 1984. P.125）」という意見がある。また、後者については、「現区分所有法における占有者の権利・義務はきわめて妥当であり（玉田弘毅：管理組合：法律時報55巻9号 1983.9）」、「管理組合は財産管理団体で区分所有者に権原がある。区分所有者以外に財産管理についての権原を有する者はいない。また、一部議決権を賃借人に認めると、その区分所有者の議決権を剝奪することになる（玉田弘毅：マンションの法律1. 一粒社 1985 P.347）」ため、賃借人が管理組合構成員になれるということに消極的な意見がある。

表1.3 所有・居住形態からみた共同住宅の分類

所有形態	居住形態*	全居住者が所有者	所有者と賃借人**が混在	全居住者が賃借人**
区分所有		賃貸化のない区分所有共同住宅	一部賃貸化の区分所有共同住宅	全部賃貸化の区分所有共同住宅
単独所有		—	—（所有者が居住している場合を除く）	賃貸共同住宅

* 居住者の所有権の有無から分類 **この場合の賃借人は所有権のない全居住者をさす

1.2.2 研究の方法

①研究の対象

本研究は共同住宅を対象にその管理方法を考察していくものである。今まで特に定義せずに述べてきた共同住宅を本論文では以下のように定義する。共同住宅とは複数の住戸が集合して一棟を構成する、重層建ての住宅である。一戸建て、連続建て（長屋）のように接地性がない、積層の住宅で、廊下や階段、玄関ロビー等の共用部分を有する。住宅統計調査の分類では、建て方として「一戸建て」「長屋」「共同住宅」にわかれており、この「共同住宅」を指すものである¹⁾。

構造については本研究では非木造のものを対象とする。その理由は、共同住宅のなかでも、今後益々非木造のものの供給量が増加し、その管理方法を考えていくことが重要になってくると考えられるからである。

また従来の共同住宅（集合住宅）の管理の研究は「分譲」と「賃貸」がわけて取り扱われてきたが、現在、共同住宅は「分譲」か「賃貸」かという、2元的なものではなくなっている（表1.3）。所有の状態からみると、単独所有か区分所有かにわけられ、居住形態からみると、すべて持家としての居住者の場合と、すべて借家としての居住者の場合と、それが混在している場合がある。そこで、本研究では、表1.3 に示す全ての所有の状態（所有形態）・居住形態の非木造共同住宅を対象とする。尚、分析を進めていく上では、所有の状態の違い、つまり、単独所有か区分所有かによって共同住宅を大きく二つに分類してみていく。以下、単独所有の共同住宅を賃貸共同住宅、区分所有の共同住宅を区分所有共同住宅と呼ぶ。

②研究の特徴

1). 実証的研究である。

本研究は、主として実態調査をとおり実証される事柄から法則を導き出すという方法を取っている。

2). 共同住宅における居住者の管理参加を主に所有権のない居住者（賃借人等）に注目し、分析している。

共同住宅における居住者の管理参加の方法を主に居住者のなかでも所有権のない居住者（賃借人など）の管理参加に注目し、分析を進めている。その理由は、共同住宅の多くを占める賃貸共同住宅の居住者は賃借人であること、区分所有共同住宅においても賃借人等の所有権のない居住者の管理参加を考えていく必要性が高いことから、共同住宅における居住者のなかでも特に賃借人の管理参加のあり方を考える必然性が高くなっているからである。また、区分所有共同住宅の居住者（居住所有者）は、所有者としての性格をあわせてもっているために、住宅の住み手である「居住者」としての側面からの管理参加の意義や方法を明確にすることは難しい。そのため、所有と居住が分離している場合の居住者（賃借人等）に注目をし、その参加の意義や方法をみていくことにする。

3). 居住者の管理参加を決定過程と執行過程にわけて考えている。

共同住宅管理には運営管理、維持管理、生活管理の三側面があり²⁾、既往研究では主にこれを前提にして進められてきたが、本研究を進める上で共同住宅管理には三側面の分け方ともう一つの軸として「決定過程の行為」と「執行過程の行為」の分け方を軸として分析を進めていく³⁾。

このように「決定過程」と「執行過程」という軸で管理行為を区分する理由は、管理責任の所在を考えなければならないからである。共同住宅の管理には適正な管理を行って行くべき社会的な責任が求められ、決定過程の行為はこの管理責任の所在のもとで行われていくことが求められる。一方、外壁の工事を行う、共用部分の清掃を行う等、それぞれの管理行為を実際に処理することは、必ずしも管理責任者自身が担当することを要さない。また、これらの二つの過程の分類は賃借人等の居住者の管理参加の範囲を考えていく上で重要なものになる。居住者の管理参加の範囲が執行過程のみでなく、決定過程にも認められるとするならば、その部分に居住者としての管理上の責任を有していることになる。もちろん、決定過程への参加のみに意味があり、執行過程への参加は単なる労力の提供であって、意味がないというわけではない。なぜならば執行過程の行為の実施にも居住条件にかかわる細かな条件を選択したりする機会がふくまれており、より居住条件の良い環境を創っていくことが可能となるからである。これらのことを考えると、質の異なる二つの過程は分けて考えていくことが重要になる。

以上のように、居住者の管理参加を考えていく場合、三側面及び決定過程、執行過程の二軸の分類が重要になってくる。管理参加を考えることとは、具体的にどのような行為にどのような形で参加するかを考えていくことである。管理の三側面から見て居住者の管理参加の範囲をどのように設定すればよいのか、住宅の住み手として生活や利用とのかかわりの強い生活管理の側面に限るべきか、また維持管理や運営管理への参加も可能であるのか。また、管理の過程からみて、居住者の管理参加の範囲をどのように設定すればよいのか、住み手として直接かかわっていきやすい、共同住宅の生活現場で実施される行為に直接参加するという、執行過程の行為への参加に限定するべきか、それとも管理の方針を決定していくという決定過程の行為へも参加も可能であるのか、以上の二軸から管理を分類し、参加の範囲と方法を検討していく。

4). 区分所有共同住宅において賃貸化が進んだ場合の具体的な管理方法を提示する。

現在、区分所有共同住宅において賃貸化が進み、それによる管理問題が発生している。今後、益々賃貸化が進むことが考えられ、その問題の解決および予防の為に住み手である賃借人もなんらかのかたちで、管理に参加することが求められている。本研究は、居住者特に賃借人の管理参加の方法を具体的に考えていくことを目的としており、それにより、区分所有共同住宅の賃貸化が進んだ場合の具体的な管理方法を提示していくことが可能となる。

③用語の定義

本論文で用いる用語は以下に規定する意味で使用している。

1). 共同住宅管理

本研究では、共同住宅の管理とは、共同住宅の所有者、居住者にとって、また地域住民も含め社会的にみて、その住宅とそのまわりの環境の価値（居住性、財産性）を維持または向上させていくことを目的に、建物、施設等を維持管理し、個々の生活をコントロールし、それらを円滑に経済的に合理的に行っていくために、管理水準、費用負担、管理の担当者、管理組織・体制、ルール・決まりなどを設定して、運営していく行為の総体であると定義する。尚、本研究の対象は、共同住宅管理のなかでも主に「共同管理」（表1.4の共同管理の範囲参照）の部分を取扱い、原則として一戸建てでもみられるように各家庭で個別に行われている住戸管理行為⁴⁾は除いて考えている。しかし、専用部分における各住戸内の管理行為でもその行為が他の居住者の生活や所有者の経営方針に影響を与える場合は、本研究の対象に含めて考えている。その理由は、共同住宅の管理は、共同生活や共用部分の管理を円滑に進める為に、各家庭が個別に管理を行なうだけでなく、共同で管理を行なうことが必要である。またそれを居住者全員の合意形成を得つつ進めていくことが重要でかつ困難な点となっているからである。

2). 居住者（賃借人、借家人、居住所有者）

共同住宅の居住者を所有権との関係からみると表1.5のように分類できる。「賃借人」とは、家主（賃貸人）と賃貸借契約を結んで居住しているといった居住者をさすものである。賃借人の他に、親や親族の家に居住している居住者、社宅として居住している居住者等が所有権のない居住者であり、これら総ての借家居住者を、法律では占有者というが、一般的でないので本研究では「借家人」と定義する。そこで、本研究では、賃貸共同住宅の居住者の場合を「賃借人」とし、区分所有共同住宅における所有権のない居住者（賃借人などの占有者）をまとめて「借家人」とする。また、区分所有共同住宅における所有権のある居住者は「居住所有者」とする。

3). 所有者（供給主体、経営者、不在所有者、居住所有者）

共同住宅の所有権を持っている者を総じて「所有者」とする。論文各章においては、公的賃貸住宅の所有者を「供給主体」、民間賃貸住宅の所有者を「経営者」という。また、区分所有共同住宅においては、所有者（区分所有者）のうち、その住宅に居住している区分所有者を「居住所有者」とし、他の人に住戸を貸す等して自ら住戸を利用していない区分所有者を「不在所有者」とする。

4). 管理業者（管理人、管理会社、外郭団体的管理組織、清掃会社等）

共同住宅の管理行為を所有者または居住者から委託、請負をうけて管理行為を担当する者、具体的には管理人、管理会社、外郭団体的管理組織、清掃会社等を総じて「管理業者」とする。

5). 管理担当者

管理行為の担当者を総じて「管理担当者」とする。管理行為の担当者には管理責任を

管理の三側面と対象からみた管理行為の例

もち、管理の決定過程を行なっていく担当者（責任的担当者）と執行過程の担当者（実施的担当者）がある。また、管理行為を直接担当する人（担当主体として、決定主体、執行主体）と管理行為を直接担当するわけではないが、管理の遂行が円滑に行なえるように管理にかかわる人（支援主体）があり、これらをあわせて管理担当者としている。

居住者の管理参加とは、居住者の管理へのかかわりをいい、共同管理への参加として、例えば制度的に集会に参加するといったものも含むが、それだけでなく、居住者が日々、共同住宅において共同生活や共同管理が円滑に行えるように実践している住戸内の生活行為等も含むものである。また、管理参加の方法には、直接、管理行為を実施する他に、決定過程においても執行過程においても、それぞれの行為を進める上で情報を提供したり、調査に協力したり、意見を言ったりという行為がある。実際に管理を進めていく上で、このような行為は必要不可欠である。そこで、参加の方法として、管理行為を直接担当する場合を「直接参加」と定義し、情報の提供など、直接行為を担当しないが行為が円滑に遂行できるように協力等を行っている場合を「間接参加」と定義し、両方を含めて考えている。一般的に参加にはいくつかの形態があることが指摘されている⁵⁾が、ここではまず質的に異なる「直接参加」と「間接参加」の二つの分け方により分析している。

管理担当者間の管理行為の役割分担を管理分担という。

本研究では管理担当者を、大きく、所有者、居住者、管理業者の三者に分類している。そこで、所有者と居住者と管理業者の管理分担といった場合は、この三者が実際にどのように管理行為を担当しているかを示すことになる。また、管理の責任的主体を明らかにするために、所有者と居住者の管理分担をみる場合には、実際に行為を担当するのは、所有者、居住者、管理業者の三者があるが、所有者に委託・請負わされて管理業者が行為を担当している場合には所有者の担当とし、居住者に委託・請負わされて管理業者が行為を担当している場合には居住者の担当とし、分析している。

共同住宅の管理システム⁵⁾とは、狭義には個々の共同住宅で管理を実行していくシステムをさし、広義にはそれらの管理をささえる社会的なシステムのこと、すなわち、法制度や行政施策や公共団体による支援、専門家や専門会社の支援、民間団体による支援システムである。本研究で取扱う管理システムとは、前者をさしており、管理システムを設定するとは、主には各種管理行為をだれがどのように方針決定し、どのような人や組織で行為を処理していくのか、その担当者を設定していくことをさしている。

尚、管理方法という場合は、管理全体の方法を概略的にしめすものであり、具体的には、管理水準の設定、管理組織の設定、ルールや規約の設定、修繕や改善の実施方法等を総じてさしている。

所有権のある居住者 ＜居住所有者＞	所有権のない居住者 ＜借家人＞
<p>○ 所有権のある居住者（居住所有者）</p> <p>○ 所有権のない居住者（借家人）</p>	<p>○ 所有権のない居住者（借家人）</p>

– 22 –

9). 管理形態

本研究における管理形態とは管理行為の担当状況を形態的に表すものである。管理形態は管理業務の委託の有無とか、程度によって分類されていることが多い。そのため、区分所有共同住宅については業務委託の程度から、「委託管理」「自力管理」という定義が使われることが多い。また、区分所有法で管理責任者として位置付けられている区分所有者団体（管理組合）の主体性の有無や、現地で日常的に管理行為を担当する人の有無等を考慮し分類する場合がある⁷⁾。また、賃貸共同住宅の管理形態については既往の文献で明確に整理し、分類しているものはほとんどない。そこで、本研究では、区分所有共同住宅および賃貸共同住宅の管理形態を、以下の三つの要因から分類する。一つは、管理業務の処理の仕方として、管理業務の委託の程度である。言換えると、執行過程の担当者の状態をさす。二つめには、所有者の主体性をみるために、決定過程の担当者の状態である。三つめは、管理人等の現地管理体制も含め、管理を遂行していくのにどのような体制がとられているかという、管理体制である。

10). 管理参加要求

本研究における居住者の管理参加要求とは、居住者が管理水準、管理費用負担、労力の提供、生活への制約や制限等を考慮し、自分の生活や居住の要求を満たす為に、どのような形でどのように管理行為にかかわっていきたいと考えているかであると定義し、管理参加に関する要求を総じて呼んでいる。つまり、管理参加要求とは、管理に参加したいという積極的な要求もあるが、管理に参加したくないという「管理不参加要求」もあり、これら全てを含めて管理参加要求とここでは定義している。

11). 管理態度

本研究では居住者の管理参加要求を把握する為に、調査の時点では居住者の管理参加についての「態度」を把握している。態度とは、人々にはそれぞれの特有の考え方や行動傾向があり、このような「人の認知、感情、行動には一定で永続的な傾向」を示すものである。態度は認知的成分と感情的成分と行動的成分によって構成されている。また、態度とは一般的には提示されたインフォメーション、個人の所属する集団の特性、個人のパーソナリティ特性、要求の満足の過程によって規定されると考えられている⁸⁾。

12). 賃貸化

本研究では区分所有共同住宅の賃貸化とは、区分所有形態の共同住宅の一部または全部の住戸を区分所有者自らが利用しないで、区分所有者以外の者が利用している状態をいう。従って、等価交換方式で建設された区分所有共同住宅の住戸のような入居開始前から賃貸住戸として予定されているものも賃貸化のなかに含めて考えている。区分所有者以外の利用者とは、家主と賃貸借契約を結ぶ一般的な賃貸住戸の他に、親や子供に住ませるといった類の利用や従業員への給与住宅の利用等もあるが、これら区分所有者以外による利用を全て賃貸化とした。また、誰も利用していない空き家やセカンドハウス

的な利用も区分所有者が不在という点から共通した問題を生み出すとも考えられるが、所有者以外の占有者の有無と言う点から考えると、性格の違いもあるので定義から除外した。また、賃貸化という言葉を使っているのは、一般的な賃貸住戸と区別する為である。そのために、区分所有共同住宅のなかで賃貸にされている住戸を本研究のなかでは「賃貸化住戸」と呼ぶ。

③ 調査の方法

本研究を進めるにあたって以下の調査を実施した（表1.6）。

表1.6 本研究で実施した調査

調査名	調査対象	調査方法	サンプル数	調査時期	関連章
区分所有共同住宅 管理組合調査Ⅰ	関東、関西 管理組合の理事長等	留置アンケート 郵送アンケート	87	1987.8 年	3, 7
公的賃貸住宅 供給主体調査	関東、関西 公的賃貸住宅の供給主体	ヒヤリング調査	10	1988年	4
公的賃貸住宅 自治会調査	関西 公的賃貸住宅の自治会長	ヒヤリング調査	11	1988年	4
公営住宅自治会調査	大阪府 大阪府営住宅団地自治会長	留置アンケート	161	1989年	5
民間賃貸共同住宅 経営者調査	大阪市内 民間賃貸非木造共同住宅経営者	郵送アンケート	258	1990年	6
区分所有共同住宅 管理組合調査Ⅱ	関西 区分所有共同住宅の理事長等	ヒヤリング調査	11	1990年	7
管理規約分析調査Ⅰ	関西 区分所有共同住宅の供給主体		37	1990年	7
管理規約分析調査Ⅱ	関東、関西 区分所有共同住宅の管理組合		163	1990年 1991年	7
賃貸共同住宅 居住者調査	大阪府 公的・民間共同住宅居住者	留置アンケート	358	1991年	8
区分所有共同住宅 所有者・居住者調査	関西 区分所有共同住宅の不 在所有者、居住所有者、借家人	留置アンケート 郵送アンケート	273	1990年	9
区分所有共同住宅 居住者調査	関西 区分所有共同住宅の居住者	留置アンケート	364	1987年	9

1.2.3 本論文の構成

本論文は第Ⅰ部、第Ⅱ部、第Ⅲ部、第Ⅳ部からなっている。

第Ⅰ部では、問題の所在として、共同住宅管理の特性および管理問題の発生構造を分析し、共同住宅管理には所有とのかかわりの強い側面と居住とのかかわりの強い側面（居住的側面）があることから、所有者とともに居住者の管理参加が求められ、その具体的な参加の方法を個々の住宅の条件に応じて設定していくことが必要であることを論じている。

第一章は、本論文の背景と目的と方法を述べている。

第二章は、共同住宅管理の特性及び管理問題を整理することから、居住者が管理行為の担当者として管理に参加することが求められることを論じている。

第三章では、区分所有共同住宅における賃貸化の進行とそれによる管理問題の発生構造を分析することから、管理全体を円滑に進めていくには、借家人も管理に参加することが求められ、そのための具体的な方法を考えていくことが必要であることを明らかにしている。

第Ⅱ部では、様々な形態の共同住宅における、現状の居住者の管理参加の実態を把握し、分析することから、現在の居住者の管理参加の状態が規定されている構造を明らかにしている。

第四章では、公的賃貸共同住宅の場合を取上げている。所有者（供給主体）と居住者（賃借人）の管理分担状況を分析することから、居住者の管理参加の形態、範囲、理由、規定要因（所有者側の条件、居住者側の条件、建物条件、管理行為の性格）を明らかにしている。

第五章では、公的賃貸共同住宅において、居住者の管理参加を規定している居住者側の条件を明らかにしていくために、どのような居住者組織の性格によりどのように居住者の管理参加状況が異なるかを明らかにしている。

第六章では、民間賃貸共同住宅の場合を取上げている。所有者と居住者、管理会社や管理人などの管理業者がどのように管理分担をしているかを分析し、それを公的賃貸共同住宅の場合と比較することから、賃貸共同住宅における現状の居住者の管理参加の状態が規定されている構造を明らかにしている。

第七章では、区分所有共同住宅の場合を取上げている。区分所有共同住宅において、賃貸化が進んだ場合、不在所有者、居住所有者、借家人がどのように管理に参加しているのか、とりわけ居住者のなかでも所有権のない居住者（借家人）がどのように管理に参加しているのか、その形態とそれを規定している要因（各住宅の諸条件等）を明らかにしている。

第Ⅲ部では、現状の居住者の管理参加方法は所有者の経営方針によって規定されていることが多かったが、居住者側の条件や要求を考慮した管理方法を設定していく為に、居住者の管理参加要求を明らかにしている。

第八章では、賃貸共同住宅における居住者の管理参加要求を、居住者の居住状態（居住年数や家族形態、昼間の在宅状況等）及び居住者組織の状態との関係から明らかにしている。

第九章では、区分所有共同住宅における居住所有者、借家人、不在所有者の管理参加要求を、三者の立場による相違、管理組合の対応の仕方との関係から明らかにしている。

第Ⅳ部、結論では以上を総括し、共同住宅における居住者の管理参加の必要性とその具体的な方法を各住宅の状態（主に居住者側の条件）との関係からまとめている。

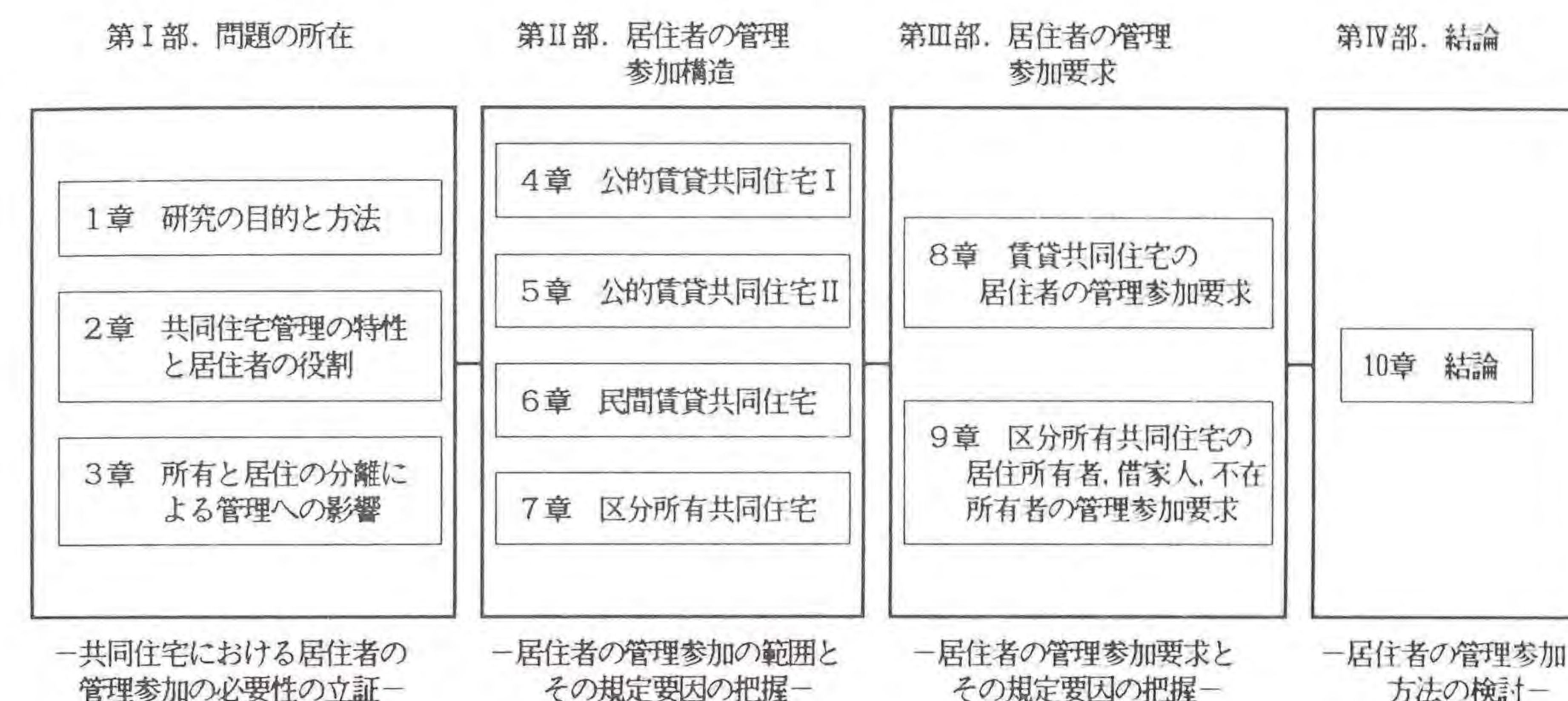


図1.1 本論文の構成

注

1) 「共同住宅」と「集合住宅」が混用されているケースが多くみられる。集合住宅とは、一般的には複数の住戸が集合して1棟を構成する住宅をいい、その範囲のとり方に二説ある。広義には独立住宅（一戸建て）以外の全ての住宅をさし、連続住宅（長屋）と共同住宅の両者を含むものであり、狭義には2戸建てや長屋の様に連続住宅を含まないものである（建築大事典より）。本研究で言う「共同住宅」とは、狭義の「集合住宅」をさしている。言換えると、広義の「集合住宅」の1形式であり、集合住宅の中でも共用空間や共用施設を備えた協同（共同）生活を送る場としての共同性の高い住宅である。本研究では、今後、都市において共同住宅が増加し、共同管理の重要性が高まることを鑑み、対象を集合住宅のなかでも主に「共同住宅」（アパートメントハウス、apartmenthouse）を取扱っている。尚、既存文献等では「共同住宅」を対象にしている場合でも「集合住宅」という用語が使われているケースが多くみられる。そのため、「集合住宅」という用語が用いられていても、その対象が主に「共同住宅」を指すものであれば、参考文献として取上げている。

- 2) 共同住宅管理には大きく分けて運営管理（マネージメント、管理行為全体の運行）、維持管理（メンテナンス、物的保全、補修、清掃等）、生活管理（共同生活および個々の住生活の相互関連面のコントロール）の三側面がある（文献1 p.3）。
- 3) 共同住宅管理には決定過程の側面と執行過程の側面があることは文献2 p.173で示されている。
- 4) 各家庭で個別に行なわれている住戸内の管理行為は私的管理と位置付けられ、共同住宅管理の中でも共同管理と私的管理は区分して考えられる（文献5 p.9）。
- 5) このような間接的な参加を市民参加の定義では名目参加あるいは形式参加と呼んでいる（文献3 p.30）。また、巽和夫は居住者の管理参加も含め、需要者が住宅供給過程に参加する方法として、選択する、相談する、協議する、調整する、実際に作業する、適正な運営が行なわれるようにコントロールする等があり、また、参加の単位としては個人参加（原則として自由な参加）と集団参加（利害関係のある居住者の合意形成を必要とする参加）があることを示している（文献4 p.23-p.24）。又、イギリスでは居住者の管理への参加の段階として、①居住者への情報の提供、②居住者からの情報の提供 ③居住者の意見の調取 ④居住者の意見 ⑤対話、交渉、取引 ⑥地方自治体と居住者の共同管理 ⑦選択肢からの選択 ⑧借家人の決定の8段階があり、参加の形態としては個人および自治会等の組織による参加があることが報告されている（文献10. p.256）。
- 6) 管理システムに関する定義はいくつかみられる。例えば、西村一朗は「集合住宅地管理（システム）とは集合住宅地管理問題をたえず、整理、分析し、把握した上で、矛盾を解消し、居住地機能、性能を一定に保つように集合住宅地空間、住民生活（住生活、居住地生活）、管理組織のシステムを新たに絶えず整序することである（文献7. p.7）」と定義し、また、平田陽子は「分譲共同住宅の管理システムとは、管理を進めていく上で、必要な基本的な体制で、管理形態、管理費用、諸ルール、管理計画などから構成される（文献8 p.23）」と定義している。本研究は各住宅における居住者の管理参加方法を考察していくことを目的とし、主に管理行為と管理担当者の対応関係を考察していくものであるので、文献6による定義を採用している。
- 7) 文献1では以下の四つの要因から区分所有共同住宅の管理形態を分類している。1. 区分所有者団体（管理組合）が整備されているかどうか 2. 管理業務がだれにどの程度委託されているか 3. 日常的に管理業務を仕事をする管理人がいるのかどうか、4. 管理責任遂行責任者である管理者が居住者（所有者）自身であるか管理会社や管理人であるかである。
- 8) 文献9 p.58-p.71

参考文献

- 1) 日本建築学会近畿支部住宅部会マンション管理研究班：民間マンションの管理に関する調査研究 1980
- 2) 梶浦恒男、斉藤広子他：分譲共同住宅管理への賃借人の参加についての研究（1）住宅総合研究財団研究年報 NO.17.1990

- 3) 篠原一：市民参加の制度と運動 岩波講座「現代都市政策Ⅱ市民参加」1973.1.
- 4) 大阪府建築部・大阪府住宅供給公社：需要者参加型住宅供給の基礎研究 1989.3
- 5) 山崎古都子：民間分譲共同住宅の運営管理に関する研究 1985
- 6) 梶浦恒男他：韓国における分譲共同住宅管理の制度と管理システム 大阪市立大学生活科学部紀要・第39巻 1991
- 7) 西村一朗：都市集合住宅地共用空間の共同管理に関する研究 1982
- 8) 平田陽子：分譲共同住宅の管理システムに関する研究 1991
- 9) 水原泰介編集：社会心理学 東大出版会 1973
- 10) 鈴木浩、中島明子他：イギリスにおける地域住宅政策の展開に関する研究（2）住宅総合研究財団研究年報 No.17 1990

第2章 共同住宅管理の特性と居住者の役割

共同住宅において管理問題の発生を予防または解消し、より居住性の高い生活空間を創っていく為には、各種管理行為をだれがどのように方針決定をし、どのような人や組織で行為を処理していくか、その担当者を適正に設定していくことが重要になる。

そこで、本章では共同住宅管理の特性及び現状の共同住宅の管理問題を整理することから、共同住宅における各種管理行為の担当者を設定する上での課題を明らかにし、それにより管理担当者としての居住者の役割を考察していく。

2. 1 共同住宅管理の特性

2.1.1 共同住宅の特性と管理の目的

①共同住宅の特性

住宅に求められる機能には大きく三つの側面がある。一つは「個人及び家族の生活の場」「住むところ」「労働力の再生産の場」等にしめされる、住まい（住居）としての側面である。二つめは「高価な財」「耐久消費財」「営利の対象」「投資の対象」等にしめされる、不動産、商品としての側面である。三つめは「土地に定着」し、「社会的な共同消費手段と結びつかないと機能しない」もので、「地域社会と家族をつなぐ」「社会的な基礎単位」で、「地域をつくる文化財」でもあるという、地域構成単位としての側面である。

このように住宅は個人や家族の生活の場という日常的な生活財であり、個別世帯が長期に24時間継続して専用利用し、その間他の人が利用できないという排他性があることから、私的な財としての性格を持っている。その一方で、持家にしても借家にしても高価なもので、長期間利用する耐久消費財で、かつ社会的共同消費手段と結びつかないと機能しないという性格をもっていることから、社会的な財としての性格を有している¹といわれている。そのなかで、共同住宅の場合は、私的な財としての側面が弱まり、社会的な財としての側面が強くなっている。それは、共同住宅は共同生活条件をなす社会的共同消費手段であり、共同で利用する空間を有し、そこでは共同で生活を行ない、居住者がお互いに快適に生活をしていくためには個々の生活や利用に居住者相互の依存性が高くなっているからである。また、所有（財産）という面からみても、各住戸の価値は住宅全体や他の住戸との依存性が高くなっている。また、共同住宅は一度に複数世帯が利用するだけでなく、時間の経過の中で何世帯にもわたり利用されることが多い。さらに、共同住宅は、一戸建ての住宅と比べると、建物の規模が大きくなるために地域に与える影響が大きいことがある。このように、共同住宅は一戸建て住宅と比べて、社会的な財としての性格が強いことが特徴である。

②住宅管理の目的

住宅管理の目的は、さきにあげた住宅の機能から考えると、大きく三つの目的にまとめられる。第一の目的は「生活をする場」としての居住性の維持・向上のためである。

第二の目的は「不動産や商品」としての財産性の維持・向上のためである。第三の目的は、地域構成単位としての地域環境の維持・向上のためである。

第一の「居住性」とは、住み手にとっての住みごこちである。住宅に「居住」とするとは、住宅を単にものとして「利用」とするといった側面だけでなく、人間として存在する為の「生きる基本」や「生命の維持」のためにだれでも適正な費用で利用できることが基本的に求められるという側面や、そこを基盤として住民登録をする等の社会を構成する一員として存在するといった側面があり、そのため「居住性」とは、利用性（安全性、利便性、快適性等という空間の利用価値）、福祉性、経済性、地域社会性（社会との繋がり）等によって構成される。第二の「財産性」とは、所有者（経営者）にとっての収益性である。この収益性とは大きく分けて二つあり、借家経営を通しての収益性（短期的な収益）と財産を処分する時の収益性（長期的な収益）がある。また、第三の地域環境の維持向上とは、共同住宅が適正に維持管理を行われないことによるスラム化や入居者による不法駐車や騒音等により、地域社会の居住性、財産性を低下しないようにすることである。それは住宅特に共同住宅が社会を構成する一員としての役割が大きく、そのため適正な維持管理が一定の社会的基準のなかで実施される必要性が高いことによる。

このように共同住宅の管理は所有者にとって、居住者にとって、また地域住民を含む社会的な位置付けのなかで、「居住性」「財産性」という二つの側面を求めて行われることになる。また、共同住宅の場合は一戸建てと異なり、各家庭で個別に行なわれる管理行為だけでなく、共用部分の管理、共同の利用や使用に関すること等の共同で行なう管理行為（共同管理）が必然的に求められている。そして、共同住宅は社会的な財としての性格を強くもっているために、共同管理が社会的な基準のもとで適正に行われる必要性が高くなっている。

2.1.2 共同住宅の管理行為の性格

次に、共同住宅の具体的な管理行為をあげて、共同住宅管理にはどのような特性があるかをみていく。

既存文献²⁾および著者が調査を通じて聞き取ったものもあわせて、共同住宅の管理行為を関係ある項目ごとにまとめたものが表 2.1である。管理行為の整理は、区分所有型の共同住宅（区分所有共同住宅）の場合と単独所有型の賃貸共同住宅（以下、賃貸共同住宅と呼ぶ）の場合にわけている。ここでは共同住宅の管理行為のなかでも、各住戸の専有部分で実施される、各家庭における個別の住戸管理行為（家庭管理行為）であるものは取上げておらず、共同管理の範囲を中心に取上げている。その理由は共同住宅管理の特徴および管理の難しさとは、共同住宅の共同財的な性格に起因するところが大きく、管理にかかわる人全員の合意形成をしつつ、全員の協力や理解のもとで進めていかなければならないというところにあるからである。それゆえここでは一戸建てにもみられるような各住戸が個別に行い、各住戸間の相互の依存性が低い管理行為は除いている。しかし、各住戸で個別に行う行為でもその行為が他の居住者の生活や所有者の管理方針に影響を与える行為は取上げている。

[illegible][illegible]

側面 過程 週期 担当 性質	生活：生活管理、維持：維持管理、運営：運営管理 決定：決定過程、執行：執行過程 日常：日常的、定期：定期的、長期：長期的 単独：単独で担当、全員：全員で担当 （全員）は全員参加でも任意性の高いもの あてはまる性質をもっている場合は○をつけている
----------------------------	---

①管理の三側面

共同住宅の管理には大きく分けて三つの側面がある⁵⁴⁾。

第一の側面は維持管理的側面である。建物は自然に又は人為的に朽ちていくものである為に、日常的な保守点検や清掃、修繕・改善といった維持管理が必要になる。維持管理を十分に行わないと、住みごちが悪くなる。また建物を適正に維持管理しないで、安易に放置したり、取り壊していくことは、資源や社会資本の無駄使いとなり、生活文化や地域環境の破壊へと発展していくことになる。具体的な維持管理の行為は、共用部分の清掃（⑤清掃等の行為）、給排水施設やエレベーター等の設備の保守・点検（⑥設備の保守・点検）、共用部分や専用（有）部分の修繕に関する行為（⑦修繕関連行為）、改善に関する行為（⑧改善関連行為）、および共用施設（集会所、駐車場）の清掃、修繕、改善行為等である。これらの行為は区分所有共同住宅、賃貸共同住宅で共通してみられる行為が多いが、専用部分の修繕に関する行為には違いがみられる。区分所有共同住宅では専用部分の修繕や改善は共同管理の範囲として取組まれることが少なく、個々の家庭管理行為として位置付けられている⁵⁵⁾。一方、賃貸共同住宅では専用部分の修繕は通常、居住者である賃借人が家主に修繕を依頼し、修繕が実施されることになる。その為、賃貸共同住宅では「修繕の受付け」、所有者と居住者間の「修繕費用負担の折衝」や「修繕費の徴収」という行為が共同管理の管理行為として行なわれる。

第二の側面は生活管理的側面である。共同住宅は複数の居住者が共同で生活をする場である。そのためお互いが気持ちよく快適に生活していくには、自律的・他律的に各々の生活をコントロールしていく、生活管理が必要である。具体的な生活管理の行為は防火・防犯対策のための行為（⑩防火・防犯関連行為）、共同生活を円滑に行っていくためにルールをつくり、これらの違反者を取り締まる行為（⑫共同生活ルール関連行為）、また居住者相互間の親睦を高める為の行為（⑬コミュニティ活動関連行為）、集住して住むことの利便性を高めるための行為（⑭生活サービス行為）であり、これらの行為は賃貸共同住宅および区分所有共同住宅の両者にほとんど共通してみられる行為である。これらの行為のうち、⑩防火・防犯関連行為、⑫共同生活ルール関連行為は共同生活を営む上で必須的、制約的な性格の強いものである。また、⑬コミュニティ活動関連行為、⑭生活サービス行為は選択的、自発性の高い、非制約的生活管理行為である⁵⁶⁾。

第三の側面は運営（経営）管理的側面である。管理全体を合理的、経済的、快適に進めていくため、皆の合意をはかりつつ、管理上の諸事万端、たとえば人事、組織、会計を運営していく経済的側面の行為である。この側面のとらえ方として、経営管理と運営管理をわける考え方がある⁵⁷⁾。このように運営管理と経営管理がわけて考えられている理由は、共同住宅は所有形態からみて、区分所有の共同住宅と単独所有の共同住宅に分けられるが、この二つのタイプの住宅で以下のような違いがみられるからである。区分所有共同住宅の場合は所有者が複数いるため、運営管理の側面とは所有者間の合意形成、および管理の運営方針を決定していく「①管理組合運営行為」が中心となっている。また、賃貸共同住宅でみられるような「②入居・退去関連行為」や「③家賃関連行為」等の各住戸の入居者の選定や対価の決定という賃貸経営的側面の行為は、各住戸で個別に行われているために、家庭管理行為となり、共同管理の行為としてはほとんどおこなわ

れていない⁷⁾。一方、賃貸共同住宅の場合は、所有者と居住者が異なり、所有者は住宅管理を通じて、経営上の寄生性を求めるために、運営管理の側面のなかでも入居者の決定や家賃に関する賃貸経営行為（②入居・退去関連行為や③家賃関連行為）に重点が置かれている。また、賃貸共同住宅では所有者の意志決定の機会が、所有者個人、所有者組織で内部的に行われているので、決定過程の行為が共同管理として行なわれていない。どちらも目的に基づいて管理を遂行する経済的側面であるが、両タイプの住宅間にこのような違いがあるために、「運営」と「経営」が別々の側面のようにとらえられることがある。しかし、本研究では区分所有および単独所有の両者の共同住宅の管理方法を考えていくために、両者を共通してとらえられる三側面の考え方をとっている。また、両住宅で共通してみられる運営管理面の行為は、共用施設（集会所、駐車場）の使用、使用者、使用料を決めていくといった行為である。

以上のように、表2.1で取上げた共同住宅の管理行為には所有の状態により多少の違いがみられるが、これは賃貸共同住宅と区分所有共同住宅では「共同管理」として取扱われる管理行為の範囲が異なっているからである。共同住宅管理全体でみると、賃貸共同住宅の管理も区分所有共同住宅の管理も住棟部分の専用（有）部分と共用（有）部分、共用庭等の外構、共用施設を対象に、だれが、いくらで、どのように、利用していくかを決めていく運営管理的側面と、その物の保守点検、修繕、改善という維持管理的側面と、利用者同士の利用や生活を円滑にするためのルール作成や防火防犯対策などの生活管理的側面という、三側面によって構成されている。

②管理の二過程

共同住宅の管理には先にみたように維持管理、生活管理、運営管理の三側面による分け方もあるが、行為の過程からも二つに分類することができる（図2.1）。過程による分類とは、「決定過程」行為と「執行過程」行為の分類である。「決定過程」の行為とは管理の方針を決定する過程で実施される管理行為である。例えば、改善をするにあたって、居住者の意見をまとめ、所有者に要望をだし、両者で話し合い、様々な条件を検討し、再度意見をまとめ、実施の決定がされるといった、これらの過程になされる行為である。具体的には、運営管理面では、「管理規約の設定・改定」「予算案や決算書の承認」「管理費の改定の決定」等の行為である。維持管理面では、「長期修繕計画の立案・決定」「改善計画の策定・決定」等の行為であり、生活管理面では「生活ルールの設定・改定」等の行為である。「執行過程」の行為とは、決った方針にしたがって作業をしていく管理行為である。具体的には委託を受けた業者が改善工事を実施したり、修繕工事を実施したりする行為であり、表2.1に示すように三側面にわたり様々な行為がある。

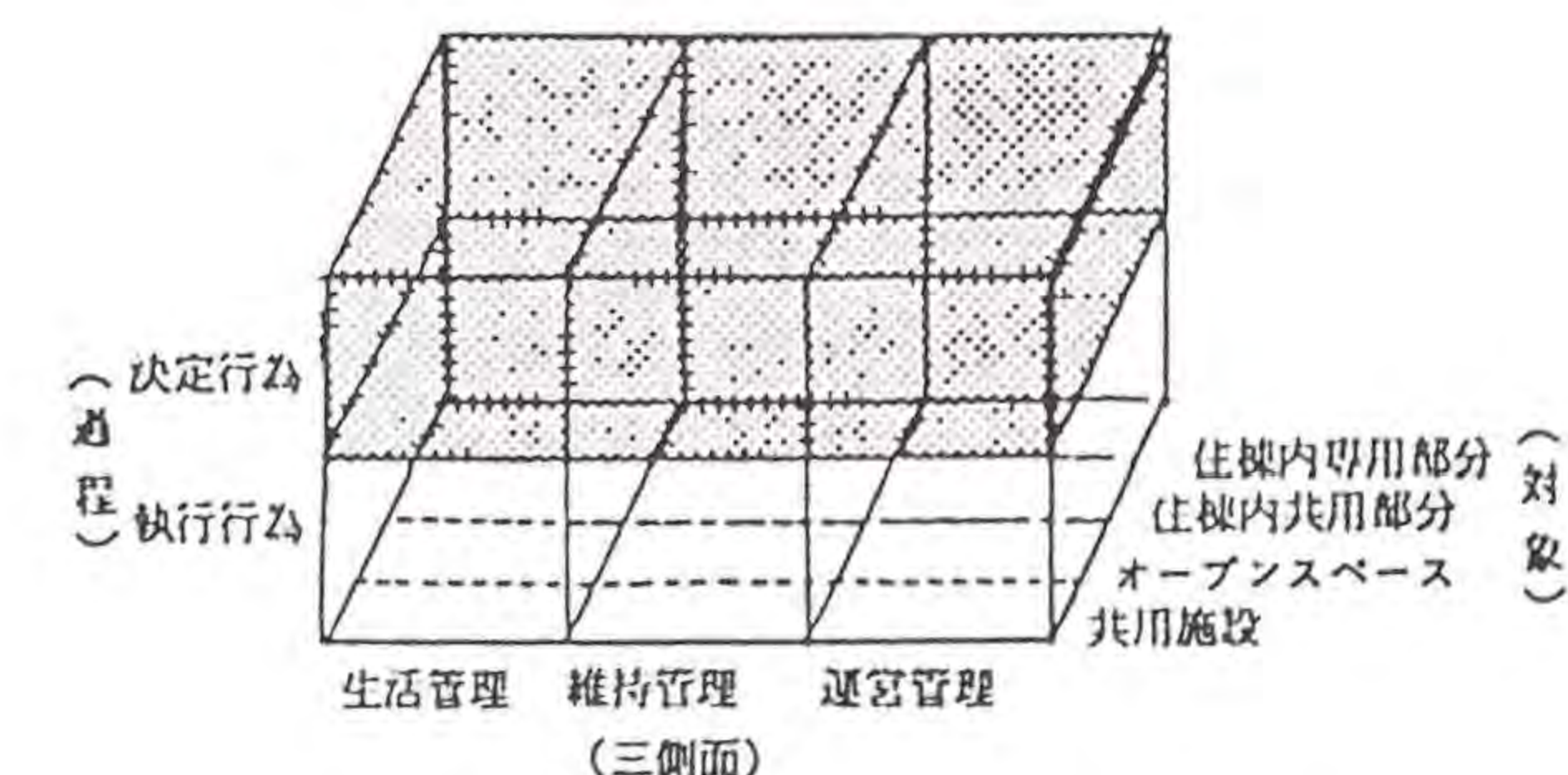


図2.1 共同住宅管理の三側面と決定過程と執行過程

③管理行為の周期

共同住宅の管理行為には毎日、毎月といった短いタイムスパンで実施されることが必要な行為と、何年目に一回というようにロングスパンで実施されることが必要な行為等がある。従来の共同住宅の管理行為に関する研究では管理形態のあり方や行為担当者の資質の検討を行なうことが中心であったために、管理行為のなかでも短いスパンで実施される日常的な管理行為が中心に取扱われてきた。また、何年に一回という、非日常的な管理行為に関してはその折に特別な体制を付加えるだけで処理が可能だと考えられ、ロングスパンで必要となる非日常的な管理行為の性格の分析やその行為の処理を日常的な管理体制との関連のなかでどのように行なっていくべきかについての検討等は行なわれてこなかった²⁷⁾。しかし、最近は改善行為等の非日常的な管理行為を実施していくことが多くなり、そのためこれらの行為をだれがどのように担当して行けばよいかという、管理担当者のあり方を考える必要性が高まっている。つまり、日常的な管理行為および非日常的な管理行為の全てを含み、管理行為全体をだれがどのように方針を決定し、処理すべきであるかという、管理担当者のあり方を考えていくことが必要になっている。そこで、表2.1 では何十年に一度しか行なわれないような、ロングスパンで実施される非日常的な管理行為も含めている。また、従来の研究では、管理行為の周期を「日常的」、「非日常的」という、二つに分類する方法が使われていたが、本研究では「日常的」「定期的」「長期的」の三つに分類している。「日常的」管理行為とは、ほぼ毎日または月に数回程度行なう行為である。「定期的」管理行為とは、月に一回または年に数回、決った時に行なう行為である。「長期的」管理行為とは、数年に一回またはそれ以上の周期で行なわれる管理行為である。

全体的に日常的管理行為が多くなっており、日常的管理行為は三側面にわたり執行過程の行為に多く見られる。定期的管理行為とは、設備の保守点検等の維持管理面や家賃や管理費の会計業務等の運営管理面に見られ、執行過程の行為に多くみられる。長期的管理行為とは、建物の修繕や改善の方針決定や実施または共用施設の使い方の決定、生活ルールの設定等の三側面にわたり、方針決定過程に多く見られる。

そこで、「日常的」管理行為の担当者のあり方は、日常的な執行過程の行為の処理方法として、現地管理体制の設定と密接な関係を持つことになる。「定期的」管理行為の担当者の設定は、執行過程のなかでも専門性の高い行為や継続的に行なっていくべき行為の処理方法として、管理業務の委託のあり方と密接な関係を持つことになる。「長期的」管理行為の担当者の設定は、管理のものごとの方針を決めていく方法の設定と密接な関係をもつことになる。

④管理行為の担当の仕方

管理行為の担当の仕方には、大きくわけて二つの方法がある。一つは、管理行為の遂行が単独の担当者（例えば管理人、所有者、居住者の代表）でも行なえる、「単独担当」の場合である。もう一つは、管理行為の遂行は単独では行なえず、その行為にかかわる当事者全員の参加または合意が必要となる、「全員担当」の場合である。

決定過程の行為の多くは全員担当行為である。執行過程の行為の多くは、単独担当で

も可能である。つまり、居住者の「参加」という視点から考えると、方針決定過程への参加は当事者全員で行なうことになるが、執行過程への参加は、かならずしも「全員参加」でなくても、代表者参加、順番による参加、任意参加等が可能であることになる。

⑤管理行為の性格

共同住宅の管理行為の性格には様々な性格がみられるが²⁸⁾、ここでは、居住者の管理参加の方法を考えていくのであるので、次の六つの視点から管理行為の性格をみていく。

1). 専門性

管理行為のなかには専門的知識や技術の必要な行為がある。専門的知識や技術が特に必要である行為とは、設備の保守・点検等である。

2). 頭脳性

管理行為の実施において、専門性ほどではないが、常識的な水準以上の思考を必要とする行為がある。これらは特に運営管理面の管理行為および長期的管理行為にみられる。

3). 判断性

管理行為の実施において、判断・責任が強く求められる行為がある。これらは、決定過程の行為にみられる。

4). 現地性

管理行為の実施において、必ず現地（住宅）で行なう必要のある行為がある。現地性のある行為は、執行過程の行為で、日常的管理行為および定期的管理行為で、生活管理、維持管理面に多くみられる。また、決定過程の行為や長期的管理行為には現地性のある行為は少なくなっている。

5). 緊急性及び随時性

管理行為には緊急時に又は突発的に直に対処しなければならない行為がある。これらはガス洩れや水もれ、エレベーターの故障等、設備の保守・点検関係にみられる。

6). 継続性

管理行為のなかには継続的に行なっていくことの必要性の高い行為がある。例えば、管理費用の出納、管理記録簿の整理、修繕の決定や実施等、過去の管理の経歴との関係から継続的に進めていくことが求められる行為である。このような性格は定期的管理行為や長期的管理行為にみられる。

⑥まとめ

以上のように、共同住宅の管理とは共同住宅の居住者、所有者、社会的にみて、住宅および住宅を含む居住環境の価値（居住性、財産性）を維持またはより向上させていくことを目的に、建物、施設等を維持管理し、個々の生活をコントロールし、それらを円滑に、経済的に、合理的に行っていくために、運営していく行為の総体である。

そして、管理行為には、長期的な展望のもとで判断・責任をとるべく、管理の方針を決定していく「決定過程」の行為と、その方針に従って実際に行なう行為を遂行していく、「執行過程」の行為がある。執行過程の行為には、第一には、現地で行なう必要性が高く、判断・責任性が低い、生活管理、維持管理面を中心とした日常的管理行為がある。

第二には、定期的管理行為として、運営管理面のなかにある程度の頭脳性と継続性を必要とした行為と、維持管理面のなかに高い専門性を必要とした行為がある。第三には、数年ないし数十年に一度しか行なわれない修繕や改善の実施といった維持管理面の行為と、方針決定に関する長期的管理行為がある。

以上のような共同住宅の管理行為の性格を考慮すると、現地では日常的に維持管理や生活管理を中心に管理行為を担当できる人が設定されることが必要である。また必ずしも現地にいなくてもよいが、運営管理面の行為の遂行を判断・責任をもって実施できる担当者が設定されていることが必要である。専門性のある管理行為には専門的な知識や技術のある管理担当者が設定されていることが必要である。さらには、長期的な展望をもって管理の方針を決定していける担当者がいることが必要である。これらの担当者は必ずしも同じ担当者である必要はないが、それぞれの行為に対応してそれぞれの担当者が設定され、関連する行為間の担当者がつながりをもつことが必要となる。

また、共同住宅の管理とは、共同住宅という空間とそこで行なわれる生活が矛盾なく対応するように常に整備することでもあり、そのために管理行為の処理および決定の方法や、管理担当者の設定は常に生活との対応から見直していくことが求められる。

2. 2 共同住宅管理における居住者の役割

2.2.1 共同住宅の管理問題からみた管理担当者設定上の課題

次に、現在の共同住宅の管理問題の発生状況を概観することから、管理行為の担当者を設定する上での課題を明らかにしていく。

①賃貸共同住宅の場合

賃貸共同住宅の管理問題例を既存文献および著者が調査を通じて聞取ったもの¹⁰⁾をまとめたものが表2.2である。賃貸共同住宅については、公的賃貸住宅（公営住宅、地方住宅供給公社の賃貸住宅、住宅都市整備公団の賃貸住宅）と民間供給の非木造賃貸住宅である。

公的賃貸住宅特に公営住宅では、所有者（供給主体）にとって、適正な入居者の選定および家賃の設定が重要な要件となっているために、それらに関する問題が特に多くなっている。例えば、現在入居している居住者に関しては、高額所得者の継続居住の問題、偽装離婚や偽装結婚などによる不正入居の問題などがある。新規に入居する居住者に関しては、応募者が多数いるなかでどのような基準を設けて入居者を選定していくかが問題になっている。このような入居・退去関係に関しては、他には「住戸を用途転用し事務所として利用している」「独身用住宅に結婚しても居住している」等の不正利用の問題、転貸の問題、最近では建替えにともなう明け渡しの問題がみられており、これらの問題は賃貸住宅一般に多く見られるようになっている。また、家賃、管理費、敷金、一時金、造作買い取りの費用などの費用負担の問題が所有者と居住者のトラブルとして賃貸住宅一般に多く発生している。このような問題は共同住宅特有の管理問題というわけではなく、賃貸住宅全般にみられるものである。しかし、共同住宅においては、用途転用や共同生活に適さない人の入居は、他の居住者の生活に与える影響が大きいため、これらの問題が所有者（供給主体）のみの問題としてとらえられるのではなく、居住者からみても管理問題としてとらえられているのである。

また、共同住宅の場合は共用部分があること、共用施設があること、共同生活があること等から、一戸建てとは異なる管理体制、管理形態が必要になってくる。これらに関する問題としては、所有者（経営者）、居住者、管理人等の管理担当者から、それぞれ異なった意見がみられる。所有者からは、入居者層の多様化にともない居住者層の要求にみあった管理方法の設定の難しさが指摘されている。一方、居住者からは、「現地の管理担当者の不在が多い」「現地の管理担当者のサービスが悪い」「夜間に対応してくれる人がいない」等、現地管理体制の不備が指摘されている。また、管理担当者からは、「勤務時間以外に用事をたのまれることが多い」「業務以外の要件をたのまれる」等の問題が指摘されている。これらの問題は、共同住宅の管理行為は現地で、随時に、緊急な対応を求められる行為が多いことや、管理業務が生活とのつながりが強いために、仕事を定式化、定量化しにくい性格を持っていることにも起因している。また、公営住宅のように清掃や共用施設の運営などの管理業務を居住者に委託している場合は、居住者からは「居住者の管理上の負担が大きい」「入居者間で管理上の負担に片寄りがみられる」などの意見があり、所有者からみれば「居住者がきちんと管理していない」「高齢

表2.2 賃貸共同住宅の管理問題（所有者、居住者、管理担当者からみて）

	所有者からみた管理上の問題	居住者からみた管理上の問題
運 営 管 理	<p><入居・退去関係></p> <p>①適切な入居者の確保について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅では入居基準の設定が難しい。 ・募集状況に過疎と過密ができる。 ・高額所得者の居直りにより低所得者が入居できない。 ・暴力団等が入居する。 ・空き家が多い。 <p>②不正入居について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅では偽装離婚等による不正入居がみられる。 ・不正同居等がある。 ・転貸や賃貸借権の譲渡がある。 <p>③契約の更新について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・契約の更新がうまくいかない。 <p>④不正な利用について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・営業用に利用している等の用途転用がある。 ・セカンドハウスや倉庫としての利用がある。 ・独身用住宅に結婚しても居住している。 ・居住者が長期に無断で不在にしている。 ・居住者が長期不在の届け出をしない。 <p>⑤明渡しについて</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住者が建替時に明渡しの協力しない。 ・居住者が債務不履行による明渡しに協力しない。 <p>⑥無断退去について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住者が家財をおいたまま無断退去する。 ・居住者が行方不明になる。 <p>⑦その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住者が払い下げを要求してくる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・入居に適正でない人がいるのに退去させない。 <ul style="list-style-type: none"> ・不正入居や不正同居を取り締まっていない。 <ul style="list-style-type: none"> ・用途転用等を取り締まってくれない。 <ul style="list-style-type: none"> ・建替え等による明渡しを要求される。 <ul style="list-style-type: none"> ・数月不在にしたら家財が勝手に処分されている。
	<p><家賃・共益費関係></p> <p>①家賃等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家賃額の設定が難しい（公営住宅等）。 ・家賃の値上げが難しい。値上げについてもめる。 ・家賃の徴収が困難である。家賃の滞納がある。 ・住宅建設資金の返済金にみあう家賃収入がない。 ・経営的になりたない。 ・敷金や一時金の利用について居住者ともめる。 ・居住者に敷金の返済を要求される。 ・退去時の費用負担で居住者ともめる。 ・造作買取を居住者に要求される。 ・更新料について居住者ともめる。 ・居住者が更新料を支払わない。 <p>②管理費・共益費について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住者が共益費の値上げに応じない。 ・共益費の使い方について居住者ともめる。 ・管理費（管理人の給与等）にお金がかかる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・家賃の値上げを一方的に決められる。 ・建替によって家賃があがる。 <ul style="list-style-type: none"> ・敷金や一時金の費用について所有者ともめる。 ・敷金等を所有者が返してくれない。 ・退去時にとられるお金が高い。 ・造作の買取を所有者がしてくれない。 ・更新料について所有者ともめる。更新料を要求してくる。 <ul style="list-style-type: none"> ・共益費が高い。 ・家主に共益費の値下げを要求しても応じてくれない。 ・共益費の算定がずさんである。 ・共益費の値上げを所有者が要求してくる。 ・共益費の使い方について所有者ともめる。
	<p><管理形態・管理体制関係></p> <p>①現地管理人・管理体制について¹⁾</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理人確保や適正配置が難しい。 ・居住者の要求が多様化し、管理体制の設定が難しい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・現地管理担当者の不在が多い。 ・現地管理担当者のサービスが低い。 ・現地管理担当者の専門管理担当能力が低い。 ・現地で処理できることが少ない。 ・夜間等の緊急時の対応がない。
	<p>②居住者への業務の委託について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住者の高齢化や核家族化が進み、居住者の自治能力が低下し、適正に管理業務が執行できていない。 ・複数の居住者団体があり、意見が対立している。その為、管理全体がうまく行なわれていない。 <p>③所有者と居住者の関係について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住者との交流がない。その為、協力しあえない。 ・自治会が管理の仕方に口出しをする。 ・居住者が管理に無関心で協力しない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・家主がなんでも居住者に押しつけてくるので居住者の負担が大きい。 ・居住者間のリーダーになれる人が少ない。 ・居住者間に負担のかたよりがみられる。 ・居住者間で意見が対立する。 ・居住者から預った費用を汚職する役員がいる。 <ul style="list-style-type: none"> ・家主と話し合いの機会がない。 ・居住者の自治会が活動に家主が口出しをする。
維 持 管 理	<p>①清掃について²⁾</p> <ul style="list-style-type: none"> ・清掃に手間がかかる（自分で実施している場合）。 ・清掃を十分にしない（居住者にまかせている場合）。 <p>②設備の保守・点検について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・設備の維持に手間とお金がかかる。 ・維持が難しい。 ・設備の故障が多い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・清掃が大変である（自分で実施している場合）。 ・清掃を十分にしていない（家主にまかせている場合）。 ・共益費をはらっているのに、清掃が不十分である。 <ul style="list-style-type: none"> ・緊急時の対応してくれる人がいない。

表2.2 賃貸共同住宅の管理問題（所有者、居住者、管理担当者からみて）（続き）

	所有者からみた管理上の問題	居住者からみた管理上の問題
維 持 管 理	<p>③修繕について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工事ミスの苦情が多い。 ・修繕にお金がかかる。 ・手間がかかる。 ・修繕の時期や方法がよくわからない。 ・修繕についての時期や費用負担で居住者ともめる。 ・畳や襖の取替を居住者が要求してくる。 ・居住者が乱暴に使用して、修繕が必要になったのに修繕を要求してくる。 ・維持保全のポイントがわからない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕をしてくれない（雨漏りや水漏れに対して）。 ・修繕を計画的にしていない（外壁や手すりの塗替等）。 ・修繕をなかなかしてくれないので、自分でしても費用を所有者が費用を払ってくれない。又、自分でしようとしても承諾してくれない。
	<p>④改善について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住戸内の改善をしたいが、それにみあう家賃が設定できない。 ・無断の模様替えや増築がみられる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内の改善を所有者がしてくれない。 ・無断の模様替えや増築等を取り締まってくれない。 ・駐車場や自転車置場をつくってくれない。 ・居住者の意向にあった改善をしてくれない。 <p>例えば、所有者は空きスペースに貸し倉庫や駐車場を作りたいが、一方ではそれらをたのんでも作ってくれない。廊下に防水シートがひかれ、清掃がしにくくなった等。</p>
生 活 管 理	<p>⑤建替について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建替に居住者が協力しない。 ・建替したくてもできない。 <p>例えば、居住者の高齢化により事業が進めにくい、居住者が明渡ししてくれない、居住者が勝手に修繕し、明渡しに協力してくれない等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・建替を一方的に押しつけてくる。
	<p>①生活マナーについて</p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住者の共用部分の使用マナーが低い。 ・居住者の共同生活を乱す行為が多い。 ・居住者からの苦情が多い。 ・居住者の契約違反がある。 ・居住者との人間関係が煩わしい。 ・居住者がペットの飼育をしている。 ・不法駐車が多い。 ・ベランダに物を置く居住者がいる。（火災時の避難の際に危険である） ・共用地に私財を置く居住者がいる。 ・ごみの始末が大変である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・共用部分の使用マナーが低い。 ・共同生活を乱す行為が多い。 ・他の居住者の迷惑行為を注意しない。 ・居住者間のトラブルが起こる。 ・ペットの飼育をしているのに所有者は取り締まらない。 ・ペットの飼育について家主と各居住者の契約で決っているのに、自治会として口出しをできない。 ・上下の家の騒音がうるさい。 ・ピアノやステレオを深夜に大きくならす人がいる。 ・不法駐車が多い。 ・駐車違反を取り締まってくれない。 ・ベランダにものを置く人がいるが、取り締まらない。 ・共用地に私財を置く人がいるのに、取り締まらない。 ・ごみの出し方がわるい。
	<p>②その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・福祉問題との係わりが大きく、対応が難しい。（特に公営住宅では） ・室内で単身死亡があり、その処理が大変である。 ・居住者同士の勢力争いが起こる。 ・入居者間のトラブルに巻き込まれる。 ・居住者意識が多様になり、権利調整が難しい。 ・入居者の火災が心配である（高齢者が多い時）。 	
<p>1)管理担当者からみると、「勤務時間以外に用事をたのまれる」「勤務以外に用事をたのまれる」「本来の業務以外のことがから持込まれ、業務ができない」「給与や待遇が悪い」「仕事量が多い」「家主と居住者の板挟みになる」等の意見がある。</p> <p>2)管理担当者からみると、「清掃をしてもすぐに汚す人がいる」という意見がある。</p>		

化や核家族化により居住者の自治が低下し、居住者で管理ができていない」等の意見がみられる。このように、共同住宅において居住者層が変化し、多様化してきていることから、従来のように居住者自治による管理の運営を進めていくことや、どの団地にも同じ画一的な管理方法を推し進めていくことが困難になってきている。また、所有者と居住者は、管理を遂行していくうえで相互に協力する必要性を感じてはいるが、両者の協力体制が確立されていないことから「居住者の自治会活動に所有者（家主）が口出しをする」「居住者が所有者の管理の仕方に口出しをする」などという意見がみられる。

建物の維持管理面については、居住者からみると、「所有者が修繕をしてくれない」「所有者が改善をしてくれない」「所有者が居住者の要求にみあった改善をしてくれない」という意見があり、所有者からみると「居住者が改善を勝手にする」等の意見が見られる。また、共用部分の清掃を居住者にまかせている場合には所有者からは「居住者が清掃をきちんとしていない」という意見があり、清掃を所有者にまかせている場合には居住者からは「所有者が清掃をきちんとしていない」という意見が見られる。このように共用部分の清掃や、修繕や改善を実施する上で、所有者と居住者の役割分担の在り方が双方からみて問題になっている。

生活管理面については、居住者相互のトラブルや迷惑行為として、「ペットの飼育による問題」「近隣騒音」「駐車違反」「共用部分の専用使用」等の問題がみられている。特に、最近ではワンルームマンション等の単身者用住宅の居住者による生活騒音や駐車違反等が地域に与える影響が大きいことから、このことが社会的な問題となっている¹¹⁾。その他に、所有者からみると、住宅の管理を行なっていく上で、居住者の生活とかわりが大きくなるが、どこまで家主として居住者の生活にかかわっていくべきであるのか、また、家主にはどこまで管理上の責任があるのか、社会福祉などとどのように連係をもっていくべきであるのかが問題となっている¹²⁾。

以上のように、賃貸共同住宅における管理問題の特徴は、管理にかかわる当事者として、立場や要求が異なっている所有者と居住者が存在することに起因するものが多い。つまり、家賃、一時金、管理費や共益費用などの費用負担、修繕や改善、清掃の仕方や生活管理の面等の三側面にわたり、双方がどのように責任を持ち、役割分担していくかが、両者の条件や意向にみあっていない場合、またお互で役割が補完されていない場合に、所有者、居住者、社会的にみて管理問題となっているのである。

② 区分所有共同住宅の場合

我が国において、分譲共同住宅（マンション）等の区分所有共同住宅が本格的に供給されるようになったのは1965年以降で、管理問題は様々なかたちで発生してきた。区分所有共同住宅の管理が賃貸共同住宅と異なる点は、所有者が複数存在し、所有者間の意見の調整や合意形成をしつつ管理を進めていくことが必要な点である。そのため、区分所有共同住宅の管理問題を賃貸共同住宅の場合と比較してみると、運営管理面に問題の特徴がみられる。例えば、区分所有者の団体（管理組合）の運営においては、「役員の成り手がない」「居住者が管理に協力しない」「居住者の意見をまとめるのが難しい」「役員の仕事が多く、負担が大きい」「役員が毎年かわるので、管理運営に継続性や長

期展望をもつことがむずかしい」「専門性の強い行為への対応が難しい」などの問題がある。また、共同管理の費用として、区分所有者はそれらの費用を分担し、負担しているが、「管理費用の負担の割合や金額の設定が難しい」「管理費用の支払いの滞納が多い」「管理費の会計報告が図さんである」「管理費用が計画的に利用・運営されていない」などの問題がある。管理会社や管理人へ管理業務を委託した場合の問題としては、「管理会社の資質が悪い」「管理人の資質が悪い」「管理組合と管理会社との委託業務内容が不明確である」等の問題がみられる。維持管理面においては、所有者間の意見の調整や合意形成の問題があり、大規模修繕における費用負担の在り方・時期・方法の決定の問題や、将来の建替えなどの問題があげられている。また、生活管理面は賃貸共同住宅と共通している問題が多い。以上のような問題が生じ、その問題解決のために、様々な対応がとられてきた（区分所有共同住宅の管理問題とそれへの行政対応については、P. 56-P. 58 参照）。

区分所有共同住宅の管理問題とは、建設時には建設会社と周辺の住民との間のトラブル、販売時には分譲会社と購入者との間のトラブル、入居後は居住者と管理会社との間のトラブルといった形であらわれてきた。これらの問題に対し、行政は分譲会社・管理会社への指導や標準規約の設定、相談窓口の設置、資金の融資制度等により解決に努めてきた。そのため、現在、区分所有共同住宅における解決の難しい管理問題とは、行政が対応しにくい問題で、区分所有者相互間の問題や居住者相互間の問題である。具体的には、賃貸化や用途転用化が進み、投機的住戸購入者の増加など、区分所有者および居住者層が多様化しているなかで、一つには居住者はお互いに快適に生活を送るために、個々の生活をどのように自律的に・他律的にコントロールしていけばよいのかという問題である。二つめには、賃貸化が進むにつれて、居住所有者や不在所有者、借家人など立場の異なる人が存在するようになるが、その立場の異なる三者の意向をまとめ、管理全体をどのように円滑に進めていけばよいのかという問題である。

このような問題は日本だけでなく、アメリカやカナダ、ヨーロッパ諸国においても同様に起こっている。なかでも日本と似た管理方法をとっているアメリカ合衆国のコンドミニアムの場合をみると、管理上残されている最も困難な問題とは、日本と同様に区分所有者間の相互の問題、居住者間の相互の問題である。具体的にその内容をみると、一つは共同生活に関する内部紛争をどのように解決していけばよいのか、二つめには賃貸化により、管理に無関心な不在所有者、賃借人等の借家人が増加しているが、管理組合はどのように対応していけばよいのかという問題である。このようにアメリカにおいても区分所有共同住宅で、賃借人等をふくめた居住者間でどのように自律的に・他律的にコントロールしていけばよいのかという問題と、賃貸化により、不在所有者、借家人、居住所有者の立場の異なる三者が存在するが、これらの意向をまとめ、いかに管理を進めていくかが重要な課題になっている¹³⁾。

③ 管理担当者設定上の課題

賃貸共同住宅および区分所有共同住宅の管理問題を概観することから、共同住宅における管理担当者を設定する上での課題として以下の点が指摘できる。

一つには、共同住宅は居住者が多数集って住む所であるために、各戸の居住者の生活の仕方や住戸の利用の仕方が、同じ住宅内の他の居住者の生活や地域住民の生活に影響を与えやすい。そこで、居住者各自、地域社会の住民が快適に生活を送れるようにするには、共同住宅居住者の個々の生活を自律的・他律的にコントロールしていくことが必要である。つまり、共同住宅の管理とは、所有（財産）とのつながりの強い運営管理面や建物の維持管理面のみでなく、生活管理面もあり、これら三側面にわたり管理全般を円滑に進めていけるように担当者の設定が行なわれることが必要である。

二つめには、住宅の所有者と居住者（賃貸共同住宅においては賃貸人と賃借人、区分所有共同住宅においては不在所有者と居住所有者と借家人）では、管理を進める上で、立場の違いから生じる異なる要求をもっていることがある。そのため、管理全体を円滑に進めていくことが難しくなっていることがあるが、共同住宅をより質の高いものにしていくには、居住者と所有者の要求がより高い次元で均衡するように、相互の役割を設定することが必要である。

三つめには、現在、共同住宅の居住者層および所有者層が多様化してきている為に、管理担当者の設定はどの住宅においても画一的なものではなく、各住宅の居住者および所有者の条件と要求に沿った形で設定していくことが必要である。

2.2.2 共同住宅管理における管理担当者

① 責任的担当者と実施的担当者

共同住宅の様々な管理行為を決定し、処理していく担当者（管理担当者）にはいくつかのタイプがあることが指摘されている。西村一郎は管理担当者を管理責任主体、管理業務主体、管理行為主体と分けて考えている¹⁴⁾。また、巽和夫・高田光雄は管理行為の担当者として管理の意志決定主体、業務主体、費用主体という分け方をしている¹⁵⁾。ここで、両者に共通してみられる考え方は、行為の担当者には大きくわけて、管理を行っていく責任的担当者と実際に業務を担当している実施的担当者があることである¹⁶⁾。これは先にみた管理行為の性格の、決定過程と執行過程の二つの過程に対応することになる。つまり、責任的担当者とは、管理の責任を持ち、決定過程を担当する担当者であり、実施的担当者とは、決定過程で決った方針に従い、実際の行為の執行（執行過程の行為）を担当する担当者である。このように担当者を二つにわけける意味は、管理責任の所在を考える必要があるからである。つまり、決定過程を行う担当者は、管理責任の所在のもとで行われる必要があるが、執行過程の担当者はかならずしも管理責任者自身であることを要さない。そこで、管理行為の担当者を設定していくには、まず、だれがどのような管理責任をもち、何の管理行為の責任的担当者であるかを明らかにしていくことが必要である。そのうえで各住宅の諸条件を考慮し、だれがその行為の実施的担当者となるかを考えていくことになる。

② 管理責任からみた担当者

管理責任には、社会に対する管理責任と、管理にかかわる当事者間の管理責任がある。まず、社会に対する管理責任としては、建築基準法などで規定されている建物の維持管

表2.3 建築基準法等で規定される管理責任

維持管理検査項目	管理責任の担当者			法文
	所有者	管理者	居住者	
建物の敷地・構造、建築設備を常時適法な状態に維持するように努める。 その際、準則、計画を作成する。 建築物の敷地・構造・設備について定期的に調査、報告をする。 特定行政庁から指示があれば用途、計画施工状況に関する報告をする。 エレベーター等の建築設備を定期的に検査、報告する。	○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○	○ *1 ○	建築基準法8条1 建築基準法8条2 建築基準法12条1 建築基準法12条3 建築基準法12条2
防火管理者を定め、消防計画の作成し、計画に基づく、消火、通報及び避難訓練を実施する。又、消防の用に供する設備、点検、整備、監督等を行なう。 消防計画を作成する。 消防の用に供する設備、施設を設置し、維持する。 消防用設備を定期的に有資格者に点検させ、結果を報告する。	○ (異なるときは所有者) ○ ○ ○	○ ○ ○ ○	○ ○ *2 *2	消防法8条 消防法8条2 消防法17条1 消防法17条3.3
受水槽、高架水槽の清掃、検査、水質検査を行なう。 専用水道を持っているものは水道管理者を置く必要がある。 水道水の定期的又は臨時の水質検査を行なう（毎日、毎月）。	○ (設置者) ○ (設置者) ○ (設置者)			水道法34条 水道法36,19.1条 水道法20条
浄化槽の保守・点検、清掃を行なう。 浄化槽の水質検査を年1回行なう。	○ ○	○ ○	○*3 ○*3	浄化槽法10条1 浄化槽法11条

○：管理責任の担当者

*1 異なるときは管理者

*2 異なるときは契約で決める。また決っていない場合は全員が管理責任の担当者になる。

*3 浄化槽管理者

表2.4 民法・借家法で規定される管理責任

<p>所有者の管理上の権利と義務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・使用・収益できる状況に保存しておく義務（修繕の義務） ・善管注意義務を要求できる権利 ・賃借料支払請求の権利 <p>居住者の管理上の権利と義務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・使用・収益する権利 ・修繕を要求できる権利 ・改良費用を請求する権利 ・用法遵守義務 ・善管注意義務（譲渡・転貸不自由の原則） ・賃借料、対価の支払の義務 ・第三者を排除できる権利 ・退去時には造作買取請求、費用償還請求の権利 ・必要費償還請求、有益費償還請求の権利 	<p>●借家に関する特別法は借家法、民法では<601～622条>の賃貸借、<521～548条>の契約総則、<399～520条>の債権総則<1～174-2条>の民法総則等かかわってくる。</p> <p>第1に、賃借人は目的物を使用・収益する権利を持ち、家主は使用・収益させるべき義務を負担する。そのため、目的物の修繕義務が家主にある。第2に、いかなる利用権（用益権）においても利用権者が用法（用方）遵守義務を負い、かつ善管注意義務を負う。第3に、利用権者（賃借人）が家賃の支払義務を負い、所有権者（家主）がそれらの請求権をもつ。</p> <p>●各項目について</p> <p>A:家賃について</p> <p>家賃は当事者の合意によって決定する。支払は原則として、持参することになっている（民法484条）。しかし、当事者の合意により家主が取り立てることになっている場合には賃借人は弁済の準備をしていなければならない。弁済は民法493条より、弁済の提供つまり現実に支払うことが必要である。</p> <p>B:敷金について</p> <p>明渡し時までに賃貸借から生ずる一切の賃借人の債務を担保することを目的に譲渡された金銭である。</p> <p>C:修繕について</p> <p>修繕は当事者で特約をもうけてどちらかが負担する旨を決めればそれに従うことになる。特約がない場合には家主が負担することになる（民法606条）。故に、賃借人は当然家主が支払うべき費用を負担したら、必要費用償還請求権がある（民法608条）。しかし、当事者間の修繕の範囲は必ずしも明らかでない。そこで、現在は慣習や社会通念で両者の役割を判断することになっている。現在の一般的な規程は主要な建物の構成部分の修繕負担は家主で、附属部分（たみ、ふすま、しょうじ、ガラス等）の修繕負担は賃借人の責に帰すべきときは賃借人であり、それ以外は家主が修繕を行うことになっている。つまり、古びたり、破損は原則として家主の負担になる。また、修繕義務を「賃借人の負担」とする特約は「通常の保存に必要な小修繕の義務を負う」という範囲内で効力をもつ。</p> <p>D:用法遵守義務について</p> <p>用法違反とは住宅として建物を借受けた者が、店舗に使用している場合、賃借人が借家を無断で増改築した場合、賃借人が建物を乱暴に使用した場合、無断で模様替えをしている場合、売春つれこみ宿として使用する場合等である。これは民法616条、594条に規定されており、無断譲渡転貸とともにこれらは契約解除の対象になる。</p> <p>E:善管注意義務について</p> <p>債権（賃借権）の目的が特定物の引渡し（家を借りる）であるときは、債務者（賃借人）はその引渡しをなすまで善良なる管理者の注意義務をもって、その物を保存しなければならない。</p> <p>F:譲渡・転貸不自由の原則</p> <p>民法612条より、賃借人の無断譲渡・転貸は禁止され、違反した場合には賃借人に契約の解除を認めている。</p> <p>G:退去時の賃借人の権利として</p> <p>借家法5条より、賃借人の同意を得て、建物に附加したる量、建具、その他の造作物がある時は賃借人（家主）に対して造作買取請求権がある。また、民法608条より、費用償還請求権、必要費償還請求権、有益費用償還請求権がある。（参考文献：水本浩 借地借家法読本 商事法務研究会 1981.6）</p>
--	---

理責任がある（表2.3）。建築基準法等によって示される管理責任は、所有者および居住者の両者にみられる。例えば、建築基準法8条の「建築物の敷地・構造・建築設備を常時適法な状態に維持できるように努める」義務は所有者および居住者が対象となっており、このことは所有者と居住者にも管理責任があることを示していると考えられる。また、消防法において、「防火管理者を定めて、消防計画の作成、計画にもとづく、消火、通報及び避難訓練の実施、消防の用に供する設備、点検、整備、監督等を行なうこと」「消防計画の作成」「消防の用に供する設備、施設を設置し、維持する」などの管理責任が居住者にも所有者とともに日常的に存在していることが明確に規定されている。

管理にかかわる当事者間の管理責任は主に双方でかわされる契約に基づくことになるが、その基本となるのが民法および借家法である。そこで、民法および借家法で規定される所有者と居住者の管理責任をみてみる（表2.4）。所有者は常に建物を適正に使用、収益できる状態に保存しておく義務があり、居住者は「善良なる管理者の注意義務をもって、その物を保存しなければならない」とある。また、民法では工作物責任を第一に居住者、第二に所有者と位置付けている。このことは、居住者には住宅の利用との関係からみると、所有者よりも優先して安全責任があることを明確に示している（717条）¹⁷⁾ものといえる。

また、区分所有共同住宅では、建物の区分所有等に関する法律（以下、区分所有法と呼ぶ）に基づいて管理を行なうことになっている。区分所有共同住宅の共用部分の管理は、区分所有者全員によって構成される団体（管理組合）で行うことになっている。そこで、賃借人等の占有者は、管理組合の構成員ではないが、共同利用や共同秩序に関しては所有者と同様の義務を負うことになり、管理組合の集会等への意見陳述権が認められている。このことは、占有者にも一定の管理責任があることを示しているといえる。また、「法律で考えられている管理組合とは、建物・敷地・付属施設の管理を目的とする団体（財産管理団体）であり、管理組合の管理物件を場として成立し営まれる社会共同生活、つまり財産使用の面については、賃借人等の占有者の権利・義務は他の居住している区分所有者と特別異なることはない¹⁸⁾」という考え方がみられる。このことは区分所有法で規定している管理とは管理全般の一部であり、所有者が管理主体者であるということは財産管理の面に限られており、住宅における利用とのかかわりの面では居住者にも管理責任があることを示めしているものであるといえる¹⁹⁾。

そこで、従来の考え方として、住宅の管理は所有者が行うべきもの、つまり管理責任的担当者は所有者のみであるという考え方があったが、法律においても以上みてきたように所有者とともに居住者にも住宅の利用者としての管理責任が規定されている。また、法における管理の範囲とは主に建物の維持管理的側面を指しており、生活管理的側面があまり考慮されていない。実際に管理問題として多く発生している生活管理面の管理問題を解決していくには、共同利用や共同生活面も含め、管理全般の管理責任を考えることが必要になる。そこで、生活管理も含めた管理責任を考えると、利用者や生活の主体者である居住者の管理責任の範囲はさらに広がっていくと考えられる。

以上のことから、管理責任的担当者を考えてみると、法でも規定されているように共同住宅管理には所有とのかかわりが強い側面があり、第一に所有者が担当者としてあげ

られる。第二には、管理には居住とのかかわりが強い側面も多く、利用者である居住者にも管理責任が求められる側面がある。そこで、居住者が担当者としてあげられる。

管理行為の実施的担当者は管理責任担当者である所有者（所有者各自、所有者集団）、居住者（居住者各自、居住者集団）自身であることがある。また、共同住宅管理には一戸建て住宅の管理とは異なり、管理行為に専門性、継続性等が強く求められる側面があるために、実際の管理行為の遂行は管理会社や管理人等の管理業者に委託をすることが必要な場合がある。そこで、所有者および居住者から委託・請負をうけた管理会社や管理人などの管理業者が実施的担当者となることがある。つまり、賃貸共同住宅の場合は所有者、居住者各自、居住者組織（自治会等）と管理業者が管理担当者になる。区分所有共同住宅の場合は所有者各自、所有者組織（管理組合）、居住者各自、居住者組織（自治会等）と管理業者が管理担当者になる²⁰⁾。

③ 共同住宅管理における管理担当者の設定

各共同住宅においてどのように管理担当者を設定すればよいかを考えていく。

第一に、共同住宅管理には維持管理、運営管理、生活管理の三つの側面がある為に、この三つの側面を含めて管理全般にわたるように管理担当者が設定される必要がある。

第二に、共同住宅は一戸建て住宅に比べると、社会的な財としての性格が強い。そのために、管理が社会的にみて適正に実施されていくべき必要性が高くなっており、一戸建て住宅の所有者および居住者と比べると、共同住宅の所有者と居住者の社会的な管理責任が大きくなっている。このような社会的管理責任が所有者と居住者及びそれらに委託を受けた管理業者によって適正に遂行できるように担当者が設定されることが必要である。

第三に、各種管理行為の性格を考慮して、担当者を設定されることが必要である。決定過程の行為は管理の方針を決定していく行為であり、長期的な展望のもとで判断・責任を伴って行なわれていかなければならず、その為管理責任的担当者のもとで実施されていく必要がある。その内容には、維持管理、生活管理、運営管理の三側面にわたっており、所有と居住という視点からみると、建替や増築等を決定するような不動産の変更という所有とのかかわりの強い行為や、生活ルール・規則の設定のように、日常的な生活とのかかわりの強い行為がある。そのため、長期的な展望を持ち、所有と居住の両面それぞれを適正な判断ができる担当者が必要である。

執行過程の行為は、かならずしも管理責任的担当者が行う必要はないが、管理行為の継続性や緊急性、現地性、専門性や、生活や利用とのかかわりとの強さ、財産（収益）とのかかわりの強さ、また、個人で担当できるものと全員の参加が必要なもの等、様々な行為の性格を考慮して、担当者が設定されていくことが必要である。日常的管理行為は現地で生活管理、維持管理を中心に行なえる担当者が必要であり、定期的管理行為として、専門性の高い行為には専門的に対応できる担当者が、継続的に行なう必要のある行為には継続性をもって担当できる担当者が設定されることが必要である。また、長期的管理行為の担当者は、主には改善や修繕等の工事の実施に関するものが多く、方針決定がなされたあとで、具体的な担当者が設定されることになるが、このような長期的担

当行為を円滑に行なうには、関連する日常のおよび定期的な管理行為の担当者と連携した形で担当者が設定されることが必要である。

第四に、各住宅の条件および所有者、居住者の要求を考慮して、管理担当者が設定される必要がある。共同住宅の管理行為は日常的に多様な行為が存在する為、各管理行為の担当のあり方は個々の住宅の条件に即したものであることが求められる。

第五に、各管理行為の担当者がシステムとして連携していることが求められる。つまり、日常的管理行為、定期的管理行為、長期的管理行為のそれぞれにおいて、各行為の管理担当者が設定されることになるが、それぞれの周期の担当者のなかで関連ある行為間の担当者は連携できるシステムとして設定されることが求められる。それは、管理行為は行為間の連続性が高いからである。さらに、これらの担当者は、周期の枠をこえて、関連する行為間の担当者と連携していることが求められる。さらに、生活との対応のなかで常に担当者の設定が見直されることが必要である。

第六に、管理行為の担当者は、関連する項目の担当者と相互に協力をし、より高い質の生活空間をつくっていくシステムとして機能していくことが求められる。つまり、共同住宅管理には所有とのつながりの強い側面があること、居住とのつながりの強い側面があることから、所有者および居住者の両者の協力が必然的に求められる。しかし、両者の立場の違いから意見が対立することがある。そのため、その意見がより高い次元で均衡するように「調整」したり、「協力」しあうことが必要になってくる。また、社会的な管理責任を果たしていくには、管理にかかわる当事者相互がお互に役割を「補完」しあうことが必要になる。このように、管理行為が円滑に遂行されるには、決定過程の直接の担当者や執行過程の直接の担当者のみでなく、各行為が円滑に実施していくように、行為の遂行に「協力」、「補完」、「調整」といった形で支援していく体制が必要になってくる。つまり、管理担当者には、直接行為を担当する人（担当主体—決定過程の担当主体、執行過程の担当主体）と、直接行為を担当するわけではないが管理の遂行がうまくできるように管理にかかわる人（支援主体としての協力主体、補完主体、調整主体）が必要になってくる（図2.2）。

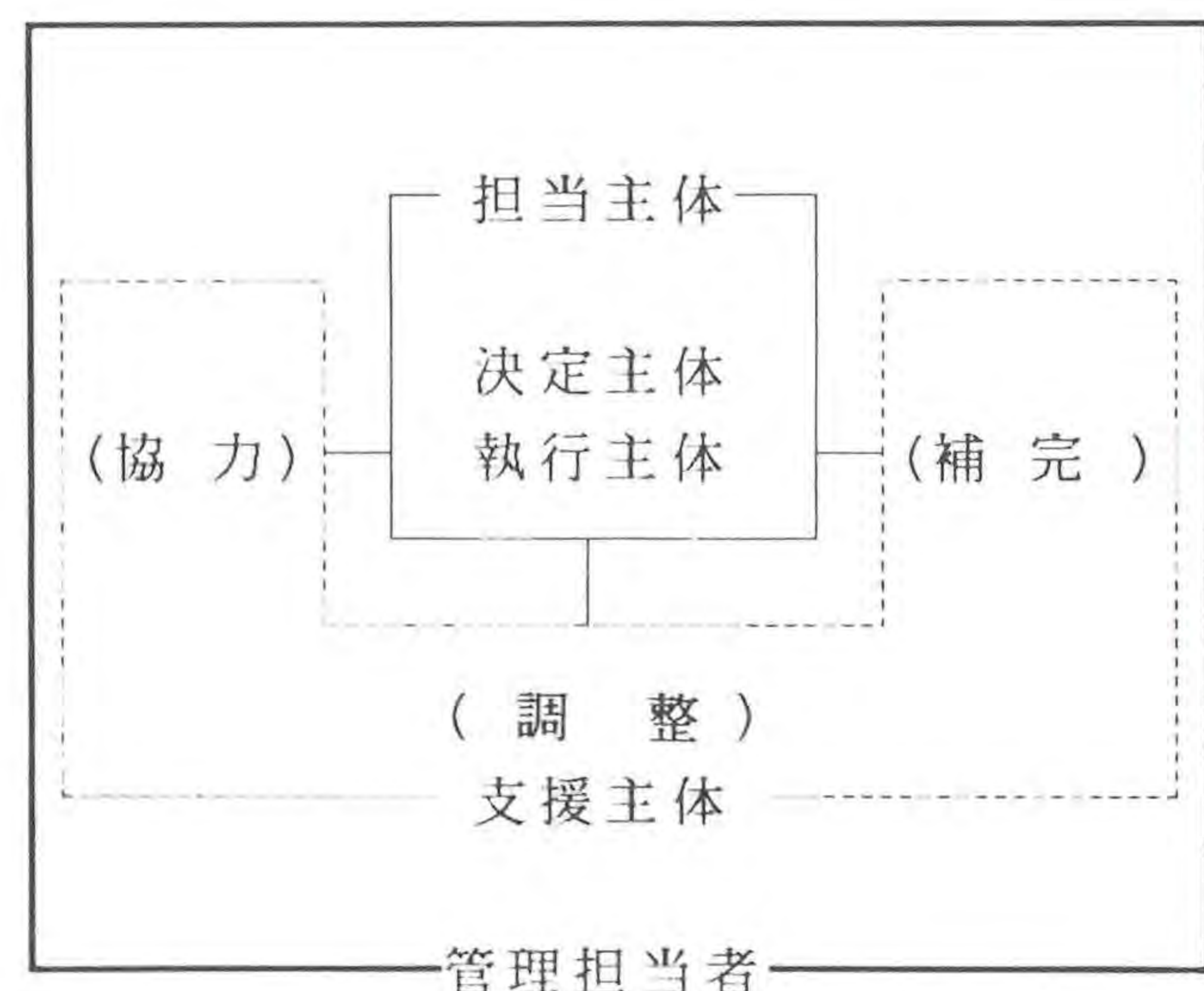


図2.2 共同住宅管理における管理担当者

2.2.3 共同住宅管理における居住者の役割

①共同住宅管理における居住者の役割

居住者の管理担当者としての役割を考えてみると、第一に共同生活を円滑に行っていくには、そこで生活を行う居住者が生活管理面を中心に管理に参加していくことが求められ、生活管理を中心とした「担当主体」としての役割があげられる。第二に、共同住宅には所有的側面と居住的側面があり、所有者のみの管理は所有的側面である財産性や収益性のみを追及し、使用価値的側面がなおざりにされることが危惧される。そこで、所有者による管理方針を監督し、コントロールしていく、調整する主体としての役割があげられる。第三に、管理行為には現地で日常的に随時的に行う必要のある行為が多い。そのため、所有者の管理の仕方が不十分である等の理由から、現地で毎日生活している居住者がそれらを補うことが考えられ、このような補完する主体としての役割が考えられる。第四に、管理行為を直接担当するわけではないが、管理全体が円滑に進められるように協力する等の、協力する主体としての役割があげられる。例えば、外壁等の修繕をする際に住戸への立ち入りを認めたり、修繕の箇所をみつければ担当者にいう等である。

以上のように居住者が管理担当者として管理に参加していくことが考えられる。しかし、管理には所有的側面があること、長期的管理行為があること、専門性のある行為があること、判断・責任性の高い行為があること、継続性の高い行為があること等から、管理の全ての行為に居住者が担当主体として参加していくことは難しいと考えられる。しかし、先に見たように、共同住宅の管理行為の多くは、日常的な管理行為が多く、専門性や継続性のある行為が少ないこと、また居住とのかかわりがある行為が多いこと、居住者にも管理責任が存在していること等から考えて、居住者の担当主体としての参加の可能な範囲は幅広く考えられる。また、居住者のなかには居住年数が長く、継続的な管理行為の担当が可能な人も存在すること、また専門的な知識をもっている等の専門性の高い行為に対応できる居住者が存在すること等から考えると、かならずしも専門性や継続性のある行為に居住者の参加が不可能とはいえない。さらに、担当主体としてではなく、支援主体としての参加も含めると、居住者の管理参加の範囲は益々広く考えられる。

②共同住宅における居住者の管理参加の意義の検討

次に、居住者が様々な形で管理行為を担当し、管理に参加する意義を考えてみる。

一つは、居住者間の共同生活上のトラブルを少なくし、より共同生活を発展させていくことが可能となることである。共同住宅の管理問題として近隣騒音などの生活トラブルが多く起こっている。共同住宅とは、居住者が共同で暮らしていくところなので、居住者全員が快適に暮らしていくには、居住者の一人一人が共同生活ルールを守り、暮らしていくことが大切である。例えば、決りやルールをつくることも大切であるが、それ以外にも居住者どうしの暗黙の了解などが必要となり、居住者一人一人が共同生活ルールを自覚し、実行していくことが基本として求められる。そのために居住者の主体的な管理参加の意義は大きいものと考えられる。

二つめには、居住者の参加により住宅の質の維持及び向上が可能となることである。

住宅の専用部分については、一度利用者が決定されると、所有者といえども自由に出入りができなくなるという排他性を有している。また、住宅の傷み特に瑕疵に関してはいくら新築でも、利用しなければ発見できないものがあり、そのために瑕疵責任も「瑕疵の発見から一年以内」²¹⁾が原則となっている。このように住宅の排他性から、専用部分に関しては居住者が維持保全行為を日常的に行うことが必要になる。また、共用部分に関しては毎日利用している居住者が傷みや修繕の必要なところを発見しやすい。そこで、居住者が管理にかかわることで、傷みなどの早期発見、早期対応が可能となる。また、居住者の役割は空間の質の維持のみでなく、向上においても必要になってくる。住宅が陳腐化せず、たえず質の向上をしていくには、住要求を受入れて生活と空間が矛盾なく機能していくように、常に空間の改善をつとめていかなければならない。この住要求とは居住者が生活し使っていくなかから生まれてくるものである。そのため、居住者が管理に参加し、住要求を反映させていくことが求められる。今後は特に共同住宅のストックが増加し、大規模修繕や改善、建替への要求が高まっているために、居住者の役割は益々大きくなっていくものと考えられる。

三つめには、居住者が実際に清掃などを通じて空間にかかわることから、その建物への愛着がわき、建物や施設等を大切に扱うことになり、破壊行為がなくなることがあげられる²²⁾。

四つめには、住民自治による生活環境づくりが可能になることである。つまり、住宅は家族や個人と地域社会をつなぐ役割を果たしている。現在の都市社会は共同で利用し、維持し、管理をしていくという集团的消費社会である。しかし、共有物が目にみえないために、共同で管理をしていくという意識が低い、このような身近な共同住宅の管理を通して居住者がお互いに利害調整をしていくことは、都市政治の参加への第一歩となりうる。また、居住者の管理参加は地域社会への感心を高め、住民自治による生活環境づくりへと発展していく可能性がある。

五つめには、居住者の価値観や生活スタイルが多様になっている現在において、居住者が主体的に管理にかかわることから、画一的な管理方法ではなく、居住者が自分たちの要求や条件にみあった管理の方法を選択することが可能になる。

次に、居住者のなかでも特に所有権のない居住者（賃借人等）が管理に参加する意義を考えてみる。

一つめとして、所有者と居住者の相互理解が可能になることがあげられる。住宅が生活の基盤であることから、大家と店子といった特殊な相互関係ができていた。近代社会ではこれを借家法の権利・義務で割切ろうとしているが、この人間関係の調整が難しく、従来からの住宅管理の大きな課題であった。このように、居住者と所有者が異なる時、居住者が管理に参加することで、お互いの責任を明確にし、それを実行することになり、相互の理解が深まり信頼関係を育てることになる²³⁾。

二つめには所有者にとって管理の人手や手間の省略ができることである。つまり、現地で日常的、随時的に行い、専門性・判断性・頭脳性の低い行為を、居住者にまかせることで所有者は管理に関する人手や手間が省略できるという、経営的利点があげられる。

以上のように共同住宅管理には居住的側面がある為、居住者にも管理責任が求めら

れ、居住者が管理に参加することで様々な利点が考えられるのである。

そこで、具体的な居住者の管理参加方法を考えていくには、個々の住宅の状態を考慮して設定する必要がある、所有者と居住者はどのような管理責任を持ち、どのような場合にどのような形で両者で管理分担をしていけばよいのか、その為の具体的な基準と諸要件を明らかにしていくことが必要である。

注

- 1) 住宅には私的財的性格と公共財的性格があるという考え方がある(文献34 p.31)が、ここでは住宅は公共財としての性格である「非競合性」「非排除性」を有していると言ひ難い側面があることから、公共財という言い方をしないで、社会的な財という言い方をしている。この場合の社会的な財とは、宮本憲一が定義している「社会資本」に近い意味で使っている(文献33 p.630)。
- 2) 文献1～文献11より、具体的な管理行為を抽出し、まとめた。
- 3) 住宅管理というと、住宅という物的空間を対象にし、建物管理(ハード面)のみを指すことがある。住宅管理と似た言葉で住居管理という言葉がある。住居管理とは山崎古都子は「居住環境が備えている物的条件を維持保全する共に、その居住環境の中で展開されている住生活の人的・社会的条件をつくり、整備するという連続する行為の総体である」(文献1のp.42)と定義している。本研究における共同住宅の管理とは、建物という物質財の管理およびその建物に住む居住者等も含めた管理を考えており、住宅管理よりも住居管理に近い発想をとっている。
- 4) 区分所有共同住宅の管理は、共用部分は区分所有者全員で共同で行われ、専有部分は各住戸の区分所有者によって行われることになっている。このような管理範囲の設定について、例えば山本育三は管理組合が行う共同管理の範囲は共有部分と、専有部分の一部(仕上や造作、機器等)を除いた範囲に拡大し、個別の管理の部分はごく一部に限定する考え方を提唱している。
- 5) 行事や親睦活動等のコミュニティ活動は地域や近隣との友好活動的行為である為、共同住宅管理のなかに含めない方がよいという考え方もある。しかし、共同住宅の場合は一戸建て住宅の場合よりも居住者がお互いに快適に暮していくには相互の理解や協力が必要であり、このようなコミュニティ活動は居住者の親睦をはかり、共同管理を円滑に進めていくための基盤となる行為と位置付けられる。そこで、本研究ではコミュニティ活動等も共同住宅管理の行為の一部として位置付けている。しかし、コミュニティ活動のように、生活管理行為のなかでも必須性の低い、非制約的な行為と、生活ルールをつくるなどように、必須性が高い、制約的な行為とは質的に異なる性格をもっていることから、生活管理の行為のなかでも前者に属するものを非制約的生活管理行為とし、後者に属するものを制約的管理行為とし、二つに分類してみている。
- 6) 共同住宅管理の中で運営管理を一つの側面としてとらず、ハードとソフト、「もの」と「ひと」という二つの側面をとらえている場合もある。例えば、山本育三は生活管理、物理的施設管理という二面をとらえている(文献12)。また、扇田信、山崎古都

子は賃貸住宅における家賃の設定や賃借人の選定などを「経営管理」の側面とし、区分所有共同住宅にみられる管理組合運営を「運営管理」の側面として、わけてとらえている（文献3 p.1-2と文献1 p.43）。また、中島明子は「運営管理」と「経営管理」をわけておらず、これらを「経営管理」とよんでいる（文献13）。また、西村一朗も中島明子と同様に「運営管理」の側面と「経営管理」の側面をわけておらず、これらを「経営管理」とよんでいるが、経営管理には三側面を統括する側面もあり、全体を統括する経営管理システムという整理の仕方をしている（文献4 p.7）。このように、運営管理には様々なとらえかたがあるが、ここでは住宅の経営（運営）とは「人間が居住する住宅の生産、供給、流通、管理においてこれらの機能を営利目的、社会福祉目的、住生活の維持の目的に基づいて遂行する主体の経済的活動」の側面であり（文献2のp.2）、住宅管理における運営的側面も経営的側面も管理におけるそれらの活動が経済的に行われるという一つの側面をとらえたものとし、大きくは「経営管理」は「運営管理」に含まれるものであると考えられている。

- 7) 一部の管理組合においては区分所有者が住戸を賃貸にする際の条件をつけたり、共同生活の秩序を乱す入居者がいた場合、集会の決議により、その入居者の使用禁止を請求することもあるが、管理組合が入居・退去に関するコントロールを行っていることは全体的に少なくなっている。
- 8) 文献6 p.51 文献32 p.181-p.194
- 9) 文献32では共同住宅の管理行為は単純作業か頭脳作業か、専門性の強弱、判断責任の有無、必須度の強弱、緊急性の有無によって性格が分類できることが指摘されている。また、文献6では管理行為には専門性、随時性、継続性があることが指摘されている。
- 10) 公的賃貸共同住宅に関しては10供給主体の管理担当者および自治会協議会、自治会の役員にヒヤリングを行なった。民間賃貸共同住宅に関しては、経営者（7人）、経営者団体（社団法人全国共同住宅協会・大阪府住宅経営者協同組合）、管理担当者（管理会社（3社）、管理人等）及び居住者にヒヤリングを行った。さらに、既存文献として文献19～23、26、27から具体的な管理問題を抽出し、まとめた。
- 11) ワンルームマンションに関しては様々な所で問題になり、議論されている。例えば、（座談会）ワンルームマンションをめぐる諸問題『土地住宅問題』1984.4 p.10-p.38等がある。
- 12) 例えば、公営住宅で入居者が室内で単身死亡していたり、入居者が蒸発し、行方がわからず、室の無断退去や長期不在がみられる。また、失業等による家賃滞納等もある。これらの問題は生活とのかかわりが大きく、所有者としては単純に処理していくことができず、最も解決しにくい問題であることが指摘されている（例えば、豊田明〔東京都住宅局職員〕：一人暮らしの死『現代の眼』1983.5 p.187-p.194等）。
- 13) アメリカにおいても区分所有共同住宅（コンドミニアム）の管理には management、government、neighborhoodという、三つの側面がある。そのなかで現在の管理問題としてneighborhoodの問題が日本と同様に根づよく残っていることが指摘されている。また賃貸化による管理問題は深刻になっており、不在所有者は投資的目的で住戸を購入し、management、government、neighborhoodの三つの側面がうまく運営されること

を考えていない。彼等は自分の投資したお金がいかにも有効に使われるかということに重要をおき、それを執行していく役割を有志の居住所有者に押しつけ、また改善などに消極的であったりする。借家人のほうも管理に非協力的であるために、管理組合としては不在所有者や借家人をまとめて管理を進めていくことが大変困難になっている。管理組合としては不在所有者の財産的利益よりも、居住所有者の生活の質を保護することが重要と考えているが、賃貸化の進行とともに管理運営が進めていくことが非常にむずかしい状態になってきている。そのため、賃貸化に対する具体的な対応として、アメリカの管理組合では管理会社への委託化を進めるのではなく、管理組合の工夫で賃貸化による問題を解決していこうとしている。具体的には議決権を居住所有者には所有者としての1票と居住者としての1票の合計2票の議決権を与え、不在所有者には所有者としての1票のみの議決権を与える提案が行なわれたり、neighborhoodの重視から借家人にも不在所有者のかわりに議決権を与えて、管理組合の活動に参加してもらうという動きがみられている（参考文献31）。

- 14) 西村一朗は管理担当者として大まかに三つに分類できるとし、管理の基本方針や内容を決めたり、修正したりし、費用を負担する管理責任主体と、その方針、内容に基づいて管理の実務、業務、事業の具体的な方針を決め、実務を統括する管理業務主体と、その下で、現実には手足を動かして働く管理行為主体があるとしている（文献4 p.10）。
- 15) 文献14
- 16) 西村一朗は文献4のなかで「管理責任主体とは管理の基本的方針や内容を決定したり、修正したり、同時に主要な費用を負担する」と定義している。このように、管理責任者が管理費用負担担当者であるという考え方もあるが、現状では必ずしもこのような論理で管理費用（共益費）の負担者がきまっているわけではない。そこで、本章ではだれがその費用を払っているのかという費用の負担から管理の責任者の所在を分析するという方法はとっていない。例えば公的賃貸共同住宅の共益費の内容分析に関しては文献15でのべている。
- 17) 文献25
- 18) 文献24
- 19) 管理組合活動への賃借人等の占有者の管理上の権利・義務については前述したように（本論文p.17）、積極的に認めていこうする説と賃借人の参加は限定して消極的に認めていこうという説がみられる。しかし、後者の場合は、共同住宅管理には財産管理的側面と共同生活に関する居住的側面があるが、管理組合とは財産管理団体であるとその役割を限定して考えている場合である。このことから、どちらの説でも共同住宅管理の居住的側面に関しては賃借人等の占有者のかかわりの必要性を認めているものであると解される。
- 20) 本研究において、自治会組織を管理担当組織として位置付けているわけではなく、居住者全員で担当する管理行為を遂行する上で、居住者組織として自治会等が管理担当組織になり得るという意味で、自治会等の居住者組織をあげている。
- 21) 瑕疵保証制度は民法第570条および566条3項にあり、重大な欠陥があった場合は発見

の日から一年以内に業者に請求すればよいことになっている。

- 22) アメリカのコックン・ガーデン団地では居住者による管理コーポラティブをはじめたことにより、環境破壊（バンダリズム）等がなくなったことが報告されている（文献5のIのp.298）。
- 23) 例えばイギリスの現在の住宅管理の基礎を築いたと言われる、オクタビア・ヒルの住宅管理方式の一つには所有者と居住者との責任分担、もう一つは所有者と居住者の完全な尊敬を原則としている。つまり、家主、入居者がともにお互いの義務を果たし、相互の責任の実行することによって、両者の信頼関係が発展できると考えている（文献16）。

参考・引用文献

- 1) 山崎古都子：民間分譲共同住宅の運営管理に関する研究 1985
- 2) 増田誠一：住宅経営論「住宅問題講座5 住宅経営」1968
- 3) 扇田信他：居住環境経営・管理システムに関する研究 科学研究費補助金研究成果報告書 1980
- 4) 西村一郎：都市集合住宅地共用空間の共同管理に関する研究 1982.5
- 5) 延藤安弘他：居住者参加型集合住宅管理に関する比較研究Ⅰ、Ⅱ 新住宅普及会住宅建築研究所報 1987、1988
- 6) 日本建築学会近畿支部住宅部会：民間マンションの管理に関する研究 1980
- 7) 高層住宅管理業協会：管理主任者資格認定講習・研修資料 1989.8
- 8) 日本システム開発研究所：民間賃貸住宅の経営近代化に関する調査 1983.3
- 9) 賃貸住宅管理研究会編：Q & A 賃貸住宅経営マニュアル ぎょうせい 1988
- 10) (財)日本住宅総合センター：民間賃貸住宅の管理方式に関する調査－所有と経営・管理の分離の動向とその展望 1989
- 11) 松岡勝博：集合住宅管理業務とその特性 ジュリスト総合特集17 有斐閣 1980.2
- 12) 日本建築学会建築経済委員会、建物経営部会：分譲マンションの管理とは「分譲共同住宅の管理の現状と将来」 シンポジウム資料 1983
- 13) 中島明子：集合分譲住宅の管理方式に関する調査研究 報告書 1979
- 14) 巽和夫・高田光雄：公共化住宅の提唱『都市問題研究』1978.6
- 15) 斉藤広子他：公的賃貸集合住宅の管理への居住者参加に関する研究 日本建築学会近畿支部研究報告集 1989
- 16) 岡村重夫：社会福祉としての住宅管理－オクタビア・ヒルの管理方式について－社会福祉論集12,3号 1965
- 17) 川喜多喬：参加の社会的機能 組織学会 「組織科学」 vol.11.No.2 1977
- 18) 中島明子：日本住宅公団初期における管理方式－ヘルパーを中心に 日本建築学会学術講演梗概集 1984.10
- 19) 日本住宅公団企画調査室：首都圏における民間RC造賃貸住宅の居住・経営に関する調査 1979.4
- 20) (財)日本住宅総合センター：民間住宅の経営管理実態調査 1983.2
- 21) (財)日本住宅総合センター：賃貸住宅市場整備のための調査研究 1984.2
- 22) (財)日本住宅総合センター：賃貸住宅経営マニュアル 1987.3
- 23) (財)日本住宅総合センター：民間賃貸住宅経営管理システムに関する調査 1988.1
- 24) 玉田弘毅：管理組合 法律時報 55巻9号 1983.9
- 25) 松本浩平：集合住宅賃貸人の安全管理責任 法律時報 60巻3号 1988.4
- 26) 建設省住宅局民間住宅課：良好な民間賃貸共同住宅の供給促進の為の合理的な借家制度の確立に関する調査 1986.3
- 27) 大阪府建築部、大阪府住宅供給公社：需要者参加型住宅供給の基礎的研究報告書 1989.3
- 28) (財)マンション管理センター：マンション管理の現状と施策 1990.7
- 29) 丸山英気：複雑化するマンション管理 「区分所有法の現状と課題」『住宅金融月報』特集マンション管理再点検 1989.12 p.16-p.18
- 30) 梶浦恒男編修：改正区分所有法とマンション管理 都市文化社 1984.1
- 31) Stephen E. Barton PhD., CwoJ. Silverman PhD.: Common interest Homeownnews' Association Management Study, Cariforia Depertment of Real Estate 1987.10
- 32) 梶浦恒男、平田陽子：分譲共同住宅の管理行為に関する研究 大阪市立大学生生活科学部紀要30巻 1982
- 33) 大阪市立大学経済研究所編集 経済学事典 1984.4
- 34) 高田光雄：都市住宅供給システムの再編に関する計画論的研究 1991.3

表（参照）区分所有共同住宅（分譲マンション等）の管理問題の発生と
それへの行政の対応の経過

区分所有共同住宅（通常、分譲マンションと呼ばれることが多い為、ここでは以下マンションと呼ぶ）をめぐる社会的問題は、マンションの建設時の分譲会社と地域住民との間で日照・通風をめぐる紛争として、まずはじめに発生した。（この種の紛争により日照権という権利が確立されることになった。そのきっかけは昭和47年6月27日、民集26巻5号1067頁）。

・瑕疵をめぐる問題とそれへの行政対応

管理問題としてもっとも早く社会的問題としてあらわれたのが、「瑕疵問題」である。瑕疵をめぐる紛争が集中的にあらわれたのは昭和40年から50年にかけてである。

マンションを購入した者が工事瑕疵と思われる不具合を発見した場合は、第一義的には分譲業者にマンションの売買契約上の瑕疵責任を追及し、次いで分譲業者は施工会社に請負契約上の瑕疵担保責任を求めることが原則になる。一般にはマンションを購入するといった売買契約上の瑕疵担保責任は、契約解除と損害賠償に限られており、瑕疵補修請求権はみとめられていないと解されている。しかし、現在、マンションの購入者は契約解除等よりも瑕疵補修を期待し、分譲会社も一定の範囲で補修義務を負うことを当然と考えていることから、マンションの売買契約には購入者に対し、引き渡しの一定期間は分譲会社が欠陥部分を無償で補修する特約を結ぶ、アフターサービス制度が作られた。このようにマンションの購入者が分譲会社に対して瑕疵補修の請求することができるようになった。瑕疵補修の請求の期間は民法では売買契約上の瑕疵担保責任期間を買い主が瑕疵を知ったときから1年と規定している（第570条、第566条第32項）。一方、宅地建物取引業法では、宅建業者が自ら売り主となる場合には瑕疵担保の責任の存続期間は引渡しから2年以上とする特約にかぎり有効としている（第40条）。そのため、マンションの売買契約において瑕疵担保責任期間が引渡しから2年間と定めることが多くなっている。しかし、実際には2年を越えてからわかる瑕疵が多くあるため、昭和54年9月に住宅建物審議会の答申で瑕疵担保の期間を延長するように提言されている。

・分譲に関する問題とそれへの行政対応

次に起こってくるマンションの管理問題は、マンションの売買に関する問題である。例えば、図面と実物が異なっているという「青田売りの問題」、「管理人室や駐車場が区分所有者の共有か分譲会社の所有かどうかよくわからない」などの問題がみられる（その最も早い紛争事例として神戸地判昭和44年5月26日591号）。

このように分譲（売買）に関するトラブルが多くみうけられるようになり、この状況に対応するため、建設省では昭和51年12月に「宅地建物にかかる取引条件の明確化、工事施工の適正化、建築物の設計および工事監理の適正化等について」の通達を出した（マンション六法 237頁）

この通達をうけた業界8団体は昭和52年4月「建設省通達に関する対応措置実施要領」をまとめて、会員会社に通知している。内容は、①重要事項説明一覧表 ②売買契約提携時交付図書および明記事項 ③アフターサービス規準 ④竣工図について、詳細に定めたものである。しかし、依然としてマンションの分譲に係わる問題が多く見受けられたために、建設省は昭和54年12月に「民間分譲中高層共同住宅（分譲マンション）に係る施工管理などの徹底、取り引きの公正の確保及び管理の適正化について」の通達を出した（六法241頁）。また、昭和55年には宅地建物取引業法の改正があり、分譲時の重要事項説明およびその内容が決められている。

・管理会社や管理人の問題とそれへの行政対応等

次に、出てくる問題は管理会社や管理人と管理組合の間で起る問題である。これらの問題は、例えば管理会社や管理人の資質の問題として、「委託している業務の内容が管理費のわりによくない」、「会計が不明瞭である」、「管理費や修繕費を使いこんでいる」、「管理人などがしろうとで管理への対応が十分でない」等の問題がある。また、管理業務委託の問題として、「委託している管理業務の内容範囲がよくわからない」などの問題がある。

これらの問題に対して、建設大臣の諮問機関である住宅宅地審議会は、昭和57年1月28日に「宅地建物の取り引きの公正と流通の円滑化を図るための宅地建物取引業制度上講ずべき措置についての第二次答申」を出した。これらを受けて、標準管理委託契約書の作成、および60年には管理業務主任の配置と管理業者登録制度が発足した。

＊標準管理委託契約書について

マンションの管理の全部または一部を管理会社などへの委託方式で行う場合、その委託管理の内容はすべて管理委託契約によって定められることになった。従前の管理委託の方法では、管理組合の設立がなされていないマンションもあり、個人が管理会社に個別的に委託している形をとっていたことや、契約内容に区分所有者の利益が十分に保護されにくい傾向にあったこと、管理会社は分譲会社の系列や子会社が多く、明確な委託契約が行われていないこと等があり、あいまいな点が多かった。そのために、委託管理契約の明確化・合理化が必要になり、管理組合が業務を管理会社に委託する際のひな型として、標準管理委託契約書が作成された。

＊中高層分譲共同住宅管理業者登録について

マンションの数が増加するとともに、管理業者の数も増加し、管理業者の育成や発達が重要な課題となってきた。悪質なマンション管理業者を排除するために、一定の人的・金銭的な要件を供えている会社を登録し、一般の人がそれらの会社を登録した登録簿を閲覧できる制度を設けた。登録をうけれる業者は 1. 営業所ごとに専任の管理業務主任を置くこと 2. 管理業務に関する契約を履行するに足る財産的基礎または金銭的信用を有しないことが明らかなものでないこと 3. 一定の欠格要件に該当しないものであることである。この制度により、一定の規準を満たす管理業者の登録簿が一般に公開されることから、管理を委託する人が管理業者の選択の一つのめあすとできることになった。また、各営業所に管理業務主任の設置が登録の要件とされたことから、管理実務に携わる人の資質の向上が期待されている。

・管理組合内の問題とそれへの行政対応等

今までの管理問題は「管理組合対分譲会社」、「管理組合対管理会社」というトラブルや紛争であったために、区分所有者の利害関係が一致して区分所有者間が力を合わせ、問題の解決策をみつけやすい問題でもあった。しかし、この次に発生してくる管理問題は、管理組合内の問題として、区分所有者間、居住者間相互の問題である。管理組合の管理問題は、大きく三つの側面に分類できる。一つは、運営管理に関する問題である。主に、管理組合の運営の在り方に関する問題である。二つめには維持管理に関する問題である。維持管理に関する問題としては大規模修繕の時期・方法・費用負担のありかたが大きな問題としてあがっている。三つめには共同生活上のトラブル等に関する問題である。

これらの問題への対応として、行政としては昭和58年に区分所有法の改正、標準管理規約の作成、およびそれらの指導の為に、60年に「マンション保全診断センター」¹⁾「マンション管理センター」²⁾を設置している。

<運営管理について>

運営管理に関する行政の具体的な対応およびにマンション管理の考え方は区分所有法（建物の区分所有等に関する法律）の改正及び標準管理規約に示される。

＊区分所有法の改正について

区分所有法は区分所有共同住宅の管理を規定する重要な法律であったが、昭和37年に制定されたままで運用され、現状に対処するなかで大きな問題が二つでてきた。一つは区分所有建物の敷地の登記をめぐる問題で、登記簿が複雑なものとなり、敷地の権利の関係が理解できなくなってきたことと、もう一つは管理に関する問題である。それに対処する為に以下の点が改正された。

1. 区分所有者の管理を行う団体が構成されていることを明確にした（3条）
2. 専有部分の区分所有権と敷地利用権の一体化を図った（22条）
3. 共用部分の変更および規約の設定、変更、廃止を3/4の特別多数決で可能にした（17.31条）
4. 管理者の規定に新しい部分を加え、訴訟追行権を与えた（26条）
5. 公正証書による規約の設定が可能になり、分譲業者が部分的だが、予め規約を設定できるようにした（32条）
6. 集会の持ち方、召集、通知の仕方などの新しい規定を入れた（34-37条）
7. 賃借人についての規定がもうけられた（44条）
8. 管理組合の法人の規定が加えられた（47-56条）
9. 義務違反者に対する処置が新設（57-60条）
10. 建替えに関する規定が設けられた（62-64条）
11. 団地に関する規定が設けられた（65-68条）
12. かしの推定に関する規定が設けられた（9条）

＊標準管理規約について

従来の管理規約は分譲会社や管理会社が個々に案を作成した為、内容がまちまちである上、不十分なものが多く、発生する管理問題に充分対応できるものではなかった。この状況を改善する為に、建設省により標準管理規約（住戸専用のもので50-100戸程度の中規模で各戸均質のものを対象にしたもの）が定められた。標準管理規約に見られる管理の考え方の特徴は以下のとおりである。

1. 各管理組合の管理規約において、管理組合の運営原則をきめることとしている
2. 居住・所有一体型の自治を前提としている
3. 居住所有者による理事を前提としている

このように、区分所有者が管理主体として位置付けられたものの、現在、賃貸化（所有者が自ら居住せず、賃借人に貸すこと）や用途転用化が進み、不在所有者や事務所に使う人が多くなっている等、所有と居住の状態が複雑になっていくなかで、区分所有法や標準管理規約でめされるような「居住・所有一体型の自治」を前提として管理運営を進めていくことが難しくなっている。

<維持管理について>

維持管理上、最も困難になっていた大規模修繕について、これらが円滑に行えるような観点から区分所有法の改正時にいくつかの項目が盛りこまれた。まず共用部分の変更（大規模修繕はこれに該当）の議決要件を原則として区分所有者の全員一致から区分所有者および議決権の各四分の三以上の多数決とした。これはごく少数の反対者の為に適切な修繕時期を失うことなどのないようにするためである（17条）。また、修繕積立金の請求権は先取り特権の被担保債権になるものとする（7条）、新たに特定承継人に対しても滞納積立金を請求できるものとされた（8条）。

中高層共同住宅標準管理規約では、区分所有者は修繕積立金の納入が義務付けられ（23条）で、この修繕積立金の取り壊し事由が限定され、管理組合に納入した修繕積立金について区分所有者は返還請求権または分割請求権を有しない（57条）等の規定が設けられた。これらの諸規定により、大規模修繕の資金計画の柱となる修繕積立金制度を確立されてきている。

また、昭和60年に「マンション保全診断センター」¹⁾「マンション管理センター」²⁾が設立され、マンション管理の指導、相談、大規模修繕の実施にかかる指導、相談、修繕積立金の効率的な運用、大規模修繕の実施にかかる指導、相談、修繕積立金の効率的な運用、大規模修繕、建替えなどについての調査・研究などの実務を行うことになった。

また、共用部分の修繕や改善を円滑に進めていくための「マンション修繕費用積み立て保険」³⁾「共用部分リフォームローン」⁴⁾等も生まれている。

<生活管理について>

現在、管理組合がかかえている問題として、最も多いものが「居住者間の生活のマナーをめぐるトラブル」である（建設省62年度調査 1036管理組合対象にし、これらの問題の発生率は65.5%である）。これらの問題を具体的にみると、例えば、ペットの飼育に関する問題、騒音に関する問題、駐車問題、バルコニーに物をおく等の問題がある。さらに、最近では、賃貸化の進行により、「賃借人が共同生活をみだす」「賃借人が管理に協力的でない」等の問題も多くみられる。

この問題に対して、58年の区分所有法の改正では、共同の利益に反する行為をした場合には、他の区分所有者の全員または管理組合法人はさしどめ請求ができるとした。このほか、使用禁止（58条）や競売を裁判所に請求できる（59条）ことが認められた。しかし、マンションの生活管理面の問題は、このような法律や規約で対応することにむかないものが多く、日常的な生活のなかで解決していくことが強く望まれており、いまだ具体的な行政の対応もみられず、また行政からも対応しにくい問題として残っている。

1)建設省と建設業界の推進により「高層住宅の保全及び災害の発生防止等の為に、建物及び附属施設等の老朽度診断を行うとともに診断員の育成を図る」ことを目的に設立された組織である。

2)大手金融機関やデベロッパー、管理業界等の出資により設立された財団法人である。その業務は管理組合に対し、維持管理についての指導、相談を行うとともに、大規模修繕に必要な資金の調達、およびその債務保証、情報の提供を行うこと等である。平成元年度末の時点では登録管理組合が1564管理組合で、三大都市圏のマンションが多くなっている。

3)毎月積み立てられる積立金は大規模修繕実施までの間長期にわたり蓄積されているので、その効率的な運用を図る為の新たな金融商品の開発が望まれていた。昭和60年に創立されたマンション修繕費用積み立て保険（損害保険会社21社による共同引受）もその一つである。この積み立て保険は、マンションの共用部分の火災その他の事故に対する総合的な保証機能と、積立金の効率的な運用機能の二つをかね備えており、管理組合の毎月の修繕積立金あるいは累積積立金を保険料として払込むものである。この保険に加入すれば別途火災保険の付保が不要の他、保険期間満了時に支払われる満期返戻金及び契約者配当金には課税されない等の利点がある。

4)マンションの共用部分は住戸である専用部分の区分所有権に付随するものであり、区分所有者は分割請求や分離処分も行えず、鑑定評価上単独の価値を求めることができないために、大規模修繕を実施する場合には区分所有者が各自個人融資により資金を調達していた。しかし、区分所有者の専有部分は購入時の融資の抵当権が設定されていることもあって、担保余力が小さく、民間金融機関で自社系列の保証会社の保証を付保させることが一般的である等、個人の借入は困難な点が多かった。このように、個人の借入が円滑に行われないと大規模修繕を実施することが難しくなるため、管理組合で一括して資金を借り入れる方策が検討されてきた。そこで、住宅金融公庫をはじめとし民間融資機関においても管理組合を融資当事者にする制度ができた。そのうち、住宅金融公庫のマンション共用部分リフォームローンは融資金利が6.0%（当初十年間）となっており、このローンの利用に当りマンション管理センターの債務保証を付保すれば担保は要求されないことになっている。

第3章 共同住宅の所有と居住の分離と管理への影響

－区分所有共同住宅の賃貸化とそれによる管理問題－

3.1 本章の目的と方法

3.1.1 本章の目的

一般的に分譲マンションと呼ばれている区分所有共同住宅では、最近、所有・利用形態の複雑化が進んでいる。すなわち、区分所有共同住宅のなかに、賃貸住戸として利用される住戸が増え、所有者居住と賃借人居住の混在した状態が生まれたり、住戸を居住の場として利用するのではなく、倉庫や事務所やセカンドハウスとして住戸を使うといった状態が増えている。区分所有共同住宅で賃貸住戸として利用される住戸が増えるといった賃貸化が進むと、居住者の間に賃借人と所有者との混在が生れ、賃貸共同住宅や区分所有共同住宅のなかでも全住戸に所有者が居住している場合のような単純な所有・利用形態に比べて、管理が複雑で困難になる。このような賃貸化は一般的には入居後年数を経るにしたがって進んできており、その進行は不可逆的な傾向を示している¹⁾。また近年は、入居後年数を経るにしたがって賃貸化が進行するというだけでなく、分譲段階で売れ残り住戸を賃貸にするといった方法等で、入居当初から賃貸住戸が混在するという形態も増えてきている。

現在の区分所有共同住宅の管理は、ほとんどの区分所有者が住戸に居住している状態での共同管理を想定して考えられているため、賃貸化が進み、居住者のなかに持家居住者と借家居住者（賃借人等）が混在し、賃借人が多数を占めるようになった場合の管理方法はあまり考えられていない²⁾。すなわち、区分所有共同住宅の管理方法は、各住戸の「所有・居住一体型の自治」を前提として考えられているのである。そのため、賃貸化が進行し、所有と居住が分離すると、共同管理の困難性が高くなり、様々な管理問題が生じている。管理問題とは入居後に起こるのであるが、その対策は入居後だけでなく、区分所有共同住宅の企画時、分譲時などの供給の段階でも考える必要がある。そのような問題意識をもって、本研究では第一に賃貸化の状態を把握し、第二に賃貸化による管理問題の発生構造を明らかにする。

区分所有共同住宅（分譲マンション）の賃貸化については、いくつかの調査研究で管理への影響が指摘されている³⁾。賃貸化の状態を示すものとして賃貸率（全住戸の内、区分所有者以外が居住・利用する住戸の占める割合）がある。区分所有共同住宅の賃貸率は、建設省の行なった全国調査では平均で社宅も含めて24.0%（昭和62年）となっており、8年前に行われた調査結果に比べ、高くなっていることが指摘されている⁴⁾。また、その他に賃貸率とその規定要因を調査・分析した研究によると、東京の民間分譲共同住宅の平均賃貸率は21.7%（昭和59年）で、規定要因として住戸専有面積、立地点、竣工年があげられている。つまり、住戸専有面積が小さい場合、都心に立地している場合、竣工後経過年数の経っている場合に賃貸率が高いことが示されている⁵⁾。関西で行われた調査研究では賃貸率の規定要因として、区分所有共同住宅の立地点、住戸数（規模）、分譲単価、経過年数等があげられている⁶⁾。

また、筆者たちが行った調査⁷⁾では、賃貸率と立地点、分譲年、住戸数（規模）、最多住戸面積、最少住戸面積、分譲単価との関係についての分析を行った（表3.1）。その結果、賃貸率は区分所有共同住宅全体でみると最小および最多住戸専有面積と強い相関を示し、住戸専有面積が小さいほど賃貸率が高くなる傾向がみられる。そこで、次に、住戸専有面積以外の要因と賃貸率の関係をみるために、住戸専有面積が小さい（30㎡以下）住戸を含む区分所有共同住宅を除いて、賃貸率と他の要因との関係を分析した。やはり、賃貸率は住戸面積が小さいものほど賃貸化が進む傾向にある。それ以外の要因として、立地点や住戸数との関係がみられ、都心にあるものほど、住戸数の少ないものほど賃貸率が高くなる傾向はみられた。しかし、他の研究結果のような「分譲年」（経年数）と賃貸率の相関があまり強くみられなかった。このことから、分譲年という要因が入居後の経過年数を表すのであるが、最近の区分所有共同住宅には入居開始時点で賃貸住戸を含むものが多くみられ、その影響が分譲年と賃貸化の関係を弱くしていると考えられる。つまり、賃貸率を規定する要因が「立地点」、「経過年数」、「住戸数（規模）」、「最多住戸面積」、「最少住戸面積」、「分譲単価」以外の他に、区分所有共同住宅の供給の時点にあることが考えられるのである。

表3.1 区分所有共同住宅の賃貸率と外的要因

（大阪府下民間分譲共同住宅）

カテゴリー	平均賃貸率		相関係数	
	全体	Fのみ	全体	Fのみ
立地点	市内都心部 市内周辺部 府下駅から徒歩 府下駅からバス	46.9 23.7 16.9 8.2	9.8 10.7 6.6 6.1	— — — —
分譲年	昭和45～50年 51～53年 54～56年 57～59年 60～62年	21.0 16.8 27.4 42.0 26.7	10.8 9.9 8.4 12.7 2.4	0.18 — — — —
住戸数	～49戸 50～99戸 100～199戸 200～299戸 300戸～	24.0 39.9 24.2 31.1 8.2	9.9 9.6 8.8 6.0 6.6	-0.20 — — — —
最多住戸面積	1～29㎡ 30～49㎡ 50～69㎡ 70～89㎡ 90～120㎡	75.0 42.8 16.3 11.0 6.6	— 15.3 7.0 9.2 6.6	— — -0.75 — —
最少住戸面積	1～29㎡ 30～49㎡ 50～69㎡ 70～89㎡ 90～120㎡	60.8 24.8 10.5 7.3 5.8	— 23.1 10.5 7.3 5.8	— — -0.73 — —
分譲単価*	20～29万円/㎡ 30～39万円/㎡ 40～69万円/㎡ 70～95万円/㎡	11.9 18.5 53.7 36.3	6.2 6.5 17.3 0.0	0.20 — — —

*昭和61年に換算したもの
61年換算単価＝当物件の平均分譲単価 × 61年の近畿圏
（万円/㎡） 物件と同年の近畿圏平均分譲単価 平均分譲単価
Fのみ；住戸専有面積が30㎡以下の住戸を含む分譲共
同住宅（ワンルームと混在タイプ）を除く

既存研究では以上のように区分所有共同住宅の賃貸率の規定要因を分析したもの²⁾とそれ以外に賃貸化による管理問題や管理組合の対応を扱ったもの³⁾等があり、賃借人の管理参加の強化やあるいは賃貸率の高いところでは統一的な管理、経営委託主体の必要性等の指摘がなされている。いずれも賃貸化への何等かの対策の必要性を指摘しているのであるが、既存研究には賃貸化対策を正面から取上げたものは少なく、賃貸化を部分的、断片的に取り扱っている傾向がある。賃貸化の規定要因もさらに掘り下げて検討する必要がある。また、管理組合の賃貸化への対応の仕方に関しても、管理組合が対策をとることで問題を小さくしている要因に踏込んで体系的に分析する必要がある。区分所有共同住宅の賃貸化による管理問題の発生は、単に賃貸率だけでなく、賃貸化の経過や管理組合側の条件、即ち、管理形態や賃貸化への対応方法などによって異なると考えられる。そこで、賃貸化による管理問題への対応策を考えるために、賃貸化の状態を共同住宅の形態や賃貸化過程を含めて明らかにするとともに、賃貸化による管理問題の発生構造を大きく、二つのグループの要因、一つは賃貸化の状態、もう一つは管理を行う主体である管理組合側の諸要因に分けて、明らかにしようとしている。

3.1.2 研究の方法

①賃貸化の定義

区分所有共同住宅の賃貸化とは、本研究では区分所有形態の共同住宅の一部または全部の住戸を区分所有者自らが利用しないで、区分所有者以外の者が利用している状態をいう。したがって、等価交換方式で建設された区分所有共同住宅の住戸のような入居開始前から賃貸住宅として予定されているものも賃貸化のなかに含めて考えている。区分所有者以外の利用者とは、家主と賃貸借契約を結ぶ一般的な賃貸住戸の他に、親や子供を住ませるといった類の利用や従業員への給与住宅の利用等があるが、これら区分所有者以外による利用をすべてを賃貸化と本研究では定義した。また、誰も利用していない空家やセカンドハウスの利用も区分所有者が不在という点から共通した問題を生み出すとも考えられるが、所有者以外の占有者の有無という点を考えると性格の違いがあるので、定義からは除外した。また、賃貸化という言葉を使っているのは、一般的な賃貸住戸と区別するためである。そのために、区分所有共同住宅のなかで賃貸にされている住戸を本研究の中では、「賃貸化住戸」と呼ぶ。このような賃貸化住戸の居住者を法律では占有者と呼ぶが、占有者という言い方は一般的でないので、調査の時点では賃借人という言葉を使った。本章における賃借人とは法律でいう、占有者を指している。

②賃貸化による管理問題発生構造の把握

区分所有共同住宅の賃貸化による管理問題とは、賃貸化による区分所有共同住宅の所有・利用状態が変化し、そこからくる管理上のニーズに既設の管理方法が対応できない状態である。賃貸化による所有・利用状態の変化（特徴）とは、一つは管理の責任者であり、かつ管理組合の構成員である所有者が住宅から不在になることである。区分所有法では区分所有共同住宅の管理は「全区分所有者が居住して管理を行う」ことを前提に考えられている側面が多くみられる。二つめには、一つの建物を居住用として購入する

所有者と借家経営用として購入する所有者、住戸に住んでいる所有者と住んでいない所有者が存在し、所有者間に管理についての意見や態度の相違が生れやすい状況にあるということである。三つめには、所有形態や利用形態の異なる居住者が一つの建物に居住することになり、居住者間に生活態度や管理についての態度や考え方の相違が生れやすい状況にあるということである。このような状態における管理ニーズと現状の管理方法が対応できない時に管理問題が生じることとなる(図3.1)。

本研究では管理問題の発生状況を規定する要因とその関係について図3.2のような仮説を考えた。管理のニーズはどの区分所有共同住宅でも同様ではない。賃貸化の状態によって管理のニーズが変わってくると考えられる。そこで、賃貸化の状態を示す指標として、所有者の不在状況かつ所有権のない居住者(占有者)の存在状況を示す指標として「賃貸率」を取りあげる。二つめには、賃貸化がいつ、どのような理由で進んできたのか、また、賃貸化住戸の家主の性格の違いを示す指標として「賃貸化の経過(賃貸化の始る時期と賃貸化の主な理由)」を取りあげる。三つめには、賃貸化によりどのような居住者が多く入居してくるのかという賃借人等の性格の違いを示す指標として、単身居住や用途転用して使われやすい住戸(ワンルームタイプの住戸)を含むか否かに注目して、区分所有共同住宅を分類した「マンションタイプ」を取りあげる(表3.2)。

管理方法は、日常的な管理行為を誰がどのように行っているかを示す「管理形態」¹⁰⁾と、賃貸化に対して管理組合がどのような制度を設けて対応しているのかという「管理組合の賃貸化への対応の仕方」を取上げる。

2節で区分所有共同住宅の賃貸化の状態を、3節で管理組合の賃貸化への対応の仕方を明らかにする。4節では、2節で明らかにした賃貸化の状態と3節で明らかにした管理方法(管理組合の対応の仕方や管理形態)により管理問題の発生状況がどのように異なるかをみていく。

③調査の方法

・調査の内容：区分所有共同住宅の賃貸化の経過や管理組合が賃貸化にどう取り組んでいるか、また賃貸化による管理上の問題がどのように起こっているかを把握するために、賃貸化のある程度進んでいる区分所有共同住宅の管理組合の理事長にアンケート調査を行った。

・調査対象住宅の選定：ある程度賃貸化が進んでおり、事前にマンションタイプや住戸の利用状況(賃貸化の状況)がわかり、かつ調査対象者である管理組合の理事長宅(または管理組合連絡先)がわかる住宅を対象とする必要がある。そこで「関西分譲共同住宅管理組合協議会」「関東集合住宅保全相談センター(現在の名称、集住センター)」の協力を得て、調査対象住宅を抽出した。そのために、対象とした区分所有共同住宅は供給されている全体像よりも相対的に高い賃貸率を示すものになっている。

・調査時期および調査方法：調査は、管理組合理事長(またはそれに準ずる人)を直接訪問(関東に関しては郵送)し、アンケート票を配布し、留置自記入後、郵送による回収を行った。配票数 116、回収数87で、回収率は全体で74.8%であった。調査は1987年11月、1988年9月に実施した(回収状況は表3.3である)。

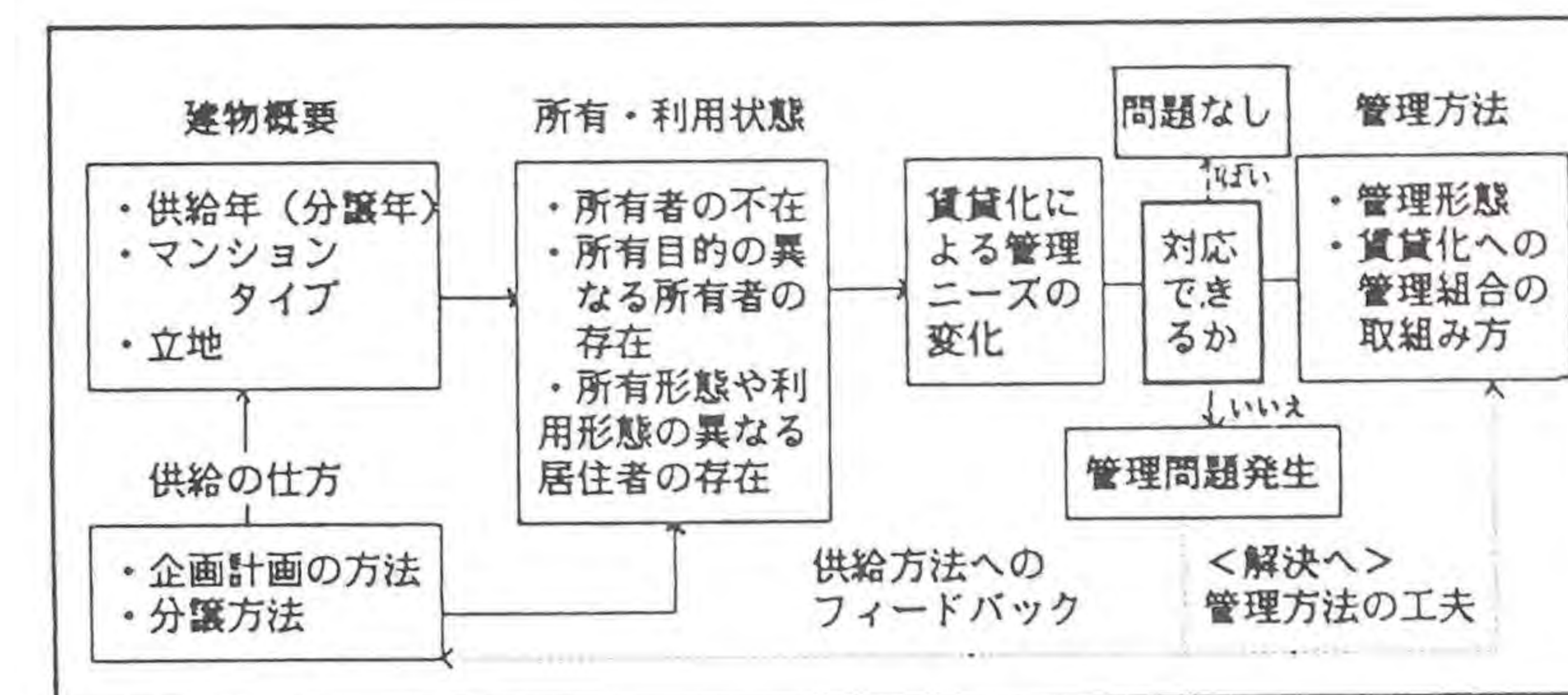


図3.1 区分所有共同住宅における賃貸化による管理問題発生構造

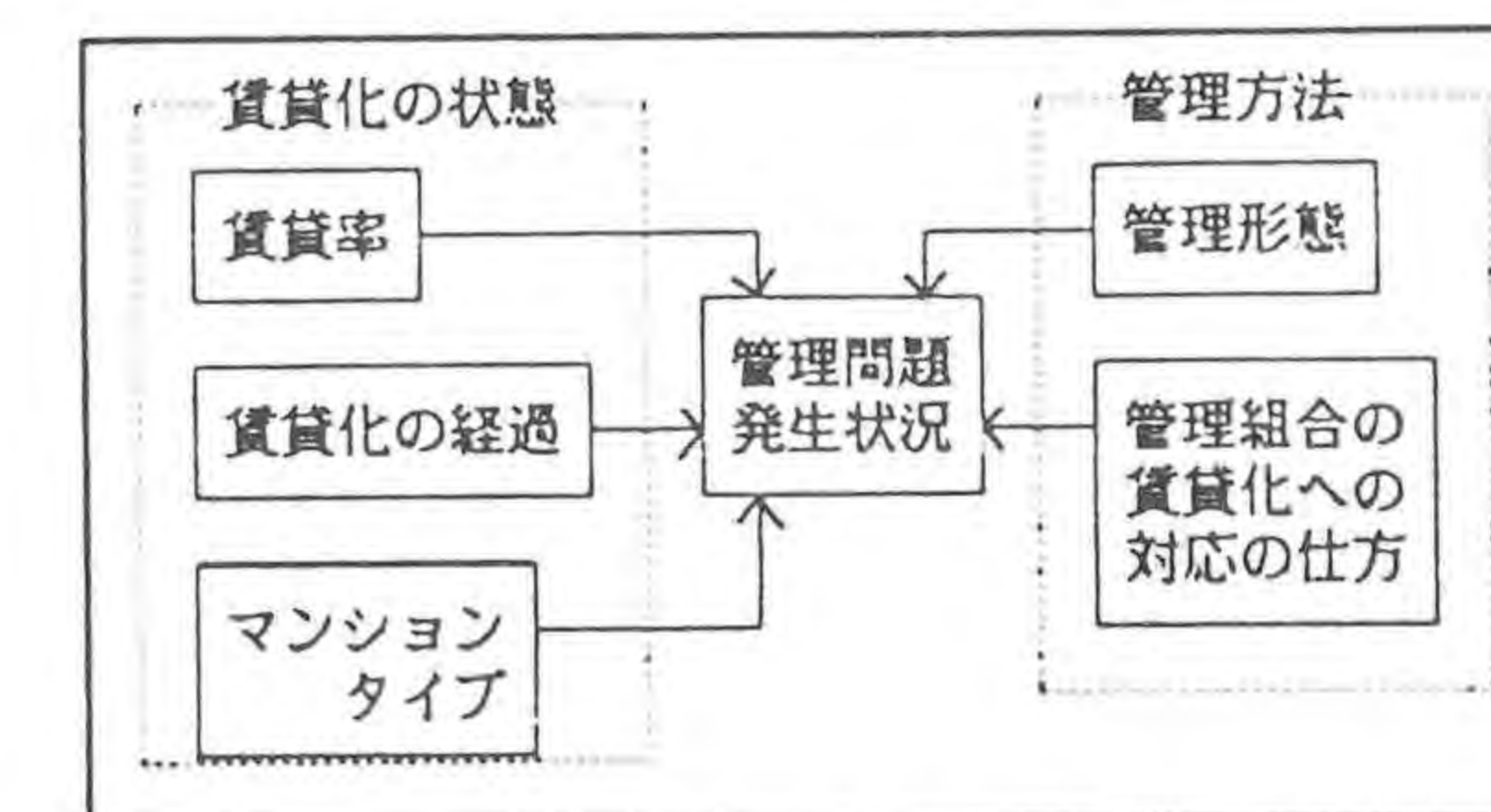


図3.2 本研究における賃貸化による管理問題発生状況の規定要因

表3.2 マンションタイプの定義

ワンルームタイプ	全住戸の住戸専有面積が30㎡未満の区分所有共同住宅
混在タイプ	住戸専有面積が30㎡未満と30㎡以上がある区分所有共同住宅
ファミリータイプ	全住戸の住戸専有面積が30㎡以上の区分所有共同住宅

表3.3 調査回収状況

マンションタイプ	回収数		平均賃貸率	
	関東	関西	関東	関西
ワンルームタイプ	4	7	100.0	78.9
混在タイプ	11	11	37.8	35.5
ファミリータイプ	27	27	21.3	20.9

3. 2 区分所有共同住宅の賃貸化の状態

3.2.1 賃貸化の始まる時期と賃貸化の主な理由

区分所有共同住宅の賃貸化が新規の供給からストックの過程の中で、いつ、どのように進んでいるかを把握するために、賃貸化の始まる時期と賃貸化の主な理由を明らかにした。

区分所有共同住宅の「賃貸化の始まる時期」を、現在賃貸にされている住戸が供給からストックの過程の中でいつ発生したかに注目して、次のように3段階に分けた。第一は＜企画・計画段階＞からの賃貸化で、具体的には「等価交換による賃貸化住戸」や「当初から設定された賃貸化住戸」がある場合である。第二は＜分譲段階＞からの賃貸化で、具体的には「等価交換による賃貸化住戸」や「当初から設定された賃貸化住戸」はなく、「当初は分譲する予定であったが、売れ残ったために賃貸にされている住戸」や「借家経営用に購入された住戸」、「会社が所有し社宅にしている住戸」がある場合である。第三は＜入居後＞の賃貸化で、具体的には入居開始時には賃貸になっている住戸は1件もなかったが、その後次第に賃貸化が進んできた場合である。

区分所有共同住宅の「賃貸化の主な理由」は、現在賃貸にされている住戸がどのような理由により賃貸にされるようになったのか、各住宅の最も多い理由を取り上げた。

賃貸化の始まる時期とその主な理由はマンションタイプによって大きく違いがみられる（表3.4、表3.5）。

ワンルームタイプでは住戸を借家経営用に購入されることが多く、分譲段階において約9割の住宅で賃貸化が始まっており、入居開始前までにはこのタイプのすべての住宅で賃貸化が始まっている。混在タイプも所有者が借家経営用に購入することが多く、入居開始前までに約9割の住宅で賃貸化が始まっている。ファミリータイプでは、＜企画・計画段階＞＜分譲段階＞という入居開始前から賃貸化が始まっているのは約6割で、他のタイプに比べて入居開始前からの賃貸化が少なくなっている。そのため、所有者が住戸を自ら住むために購入したが、今は何等かの理由で賃貸にしているという「賃貸転用住戸」が他のタイプに比べて多くなっている。

表3.4 賃貸化のはじまる時期

マンションタイプ	計	企画段階	分譲段階	入居後
全体	86(100)	14(16.3)	47(54.7)	25(29.1)
ワンルーム	11(100)	1(9.1)	10(91.2)	0(0.0)
混在	21(100)	4(19.0)	14(66.7)	3(14.3)
ファミリー	54(100)	9(16.7)	23(42.6)	22(40.2)

注 この表は各共同住宅で賃貸化住戸が一戸でも発生するのが、企画・計画段階か、分譲段階か、入居後かを示している。数字は該当する区分所有共同住宅の数、()内の数字はタイプ別の構成比

表3.5 賃貸化の主な理由

マンションタイプ	企画・計画段階 等価交換 当初賃貸		分譲段階 売れ残り 借家経営 社宅			入居後 賃貸転用 買占め	
全体	7(8.1)	7(8.1)	1(1.1)	27(31.4)	10(11.6)	32(37.2)	2(2.3)
ワンルーム	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	11(100.0)	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)
混在	2(9.5)	2(9.5)	1(4.8)	11(52.4)	2(9.5)	3(14.3)	0(0.0)
ファミリー	5(9.3)	5(9.3)	0(0.0)	5(9.3)	8(15.1)	29(53.7)	2(3.7)

注 この表は各共同住宅で現在、賃貸にされている住戸はどんな理由で賃貸化住戸となったのか、その最も多い理由を示している。数字は該当する区分所有共同住宅の数、()内の数字はタイプ別の構成比

3.2.2 賃貸率の規定要因（表3.6）

賃貸化の規定要因として、「マンションタイプ」「立地」「入居開始年」「住戸数」「最多住戸面積」「分譲単価」「賃貸化の始まった時期」「賃貸化の主な理由」を取り上げて、賃貸率との相関関係をみた。これらの要因のうち、賃貸率との偏相関係数が0.4以上になったものは、「マンションタイプ」「立地」「入居開始年」「最多住戸面積」「賃貸化の始まった時期」「賃貸化の主な理由」の6要因であった。賃貸率は「マンションタイプ」による影響が大きく、次に、「賃貸化の主な理由」による影響が大きい。つまり、区分所有共同住宅の賃貸化の状態は、そのマンションタイプと等価交換や当初から設定された賃貸化住戸、売れ残りによる賃貸化住戸があるか否かという企画・計画、分譲の仕方でも大きく異なっている。

また、表3.1で示す、調査分析結果では経過年数と賃貸率の関係を明らかにすることができなかった。そこで今回の調査結果ではその関係をみるために、＜入居後＞賃貸化の区分所有共同住宅のみを取り上げて、その関係をみな。その結果、経過年数と賃貸率の関係は0.65という相関係数となり、経過年が経るほど賃貸率が高くなっていくという関係がみられた。

以上より、区分所有共同住宅の賃貸化の進行原因は大きく分けて二つあることが明らかになった。一つは、従来の研究でも指摘があるように、分譲後、年数が経過するにしたがって賃貸転用住戸が増えていくことである。もう一つは、新規の供給段階で賃貸化住戸を含んだ形で計画や分譲方法が取られていることである。現在、区分所有共同住宅全体でみると、賃貸率の高いものは後者の原因により賃貸化が進行しているものであり、それらは分譲年の新しいものに多くみられるために、分譲後の経過年数と賃貸率の相関関係はそれほど高くないという結果になっている。

3.2.3 賃貸化の経過による区分所有共同住宅の分類（表3.7）

区分所有共同住宅の賃貸化は全体として、借家経営の為に住戸が購入され、分譲段階からの賃貸化の場合が多い。ワンルームタイプについては当初から投資用住宅として設定されている場合があり、同じ分譲段階からの賃貸化でも他の型と異なる性格をもっている。そこで、賃貸化の経過別に区分所有共同住宅を分類する場合、ワンルームタイプの住宅を一つの型として取上げた（以下、賃貸化の経過別にみる場合、この型を投資型と呼ぶ）。この型は賃貸率の平均が88.0%と大変高くなっている。次に、ワンルームタイプを除く区分所有共同住宅で、賃貸化の主な理由が「等価交換」、「当初からの賃貸化住戸」、「売れ残り」、「買い占め」によるものを一つの型とした。これらの理由は表6.6の数量化I類の結果、規準化カテゴリーが+になったものである。この型の平均賃貸率は37.0%と高くなっている（この型を以下、等価交換型と呼ぶ）。三つめの型は、ワンルームタイプを除く区分所有共同住宅で、賃貸化の主な理由が「借家経営」、「社宅」によるものとした。これらの理由は表3.6の数量化I類の結果、規準化カテゴリーが-になったもののうち、分譲段階のものである。この型の平均賃貸率は28.2%とやや高くなっている（この型を以下、借家・社宅型と呼ぶ）。四つめの型は、ワンルームタイプを除く区分所有共同住宅で、賃貸化の主な理由が「賃貸転用」によるものとした。

これらの理由は表3.6の数量化Ⅰ類の結果、規準化カテゴリーがーになったもののうち、入居後段階のものである。この型の平均賃貸率は18.4%と他の型に比べて低くなっている（この型を以下、賃貸転用型と呼ぶ）。

表3.6 賃貸化の規定要因

被説明変数 賃貸率		重相関係数; 0.922	
説明変数(アイテム)	カテゴリー	偏相関係数	
マンションタイプ	ワンルーム、混在、ファミリー	0.742	※1
立地	都心、都市部、都・府下、その他	0.532	
入居開始年	40年代、50年前半、50年後半、60年代	0.407	
最多住戸専有面積	20.30㎡代、40.50㎡代、60.70㎡代	0.469	
賃貸化の始まる時期	計画段階、分譲段階、入居後	0.635	
賃貸化の主な理由	等価交換、当初から賃貸化住戸、売れ残り 借家経営、社宅、賃貸転用、買占め	0.688	※2

※1マンションタイプ

アイテム	カテゴリー	数	規準化カテゴリースコア
マンションタイプ	ワンルーム	11	45.026
	混在	21	4.328
	ファミリー	54	-10.101

※2賃貸化の主な理由

アイテム	カテゴリー	数	規準化カテゴリースコア
賃貸化の主な理由	等価交換	7	49.580
	当初の賃貸	7	48.183
	売れ残り	1	1.523
	借家経営	27	-12.585
	社宅	10	-8.492
	賃貸転用	32	-8.870
	買占め	2	40.944

表3.7 賃貸化の経過による区分所有共同住宅の分類と各タイプの平均賃貸率

マンションタイプ	賃貸化の主な理由	分類	平均賃貸率
ワンルーム	借家経営	I 投資型	88.0%
ワンルーム以外 (混在、ファミリー)	等価、当初、売残、買占	II 等価交換型	37.0%
	借家経営、社宅	III 借家・社宅型	28.2%
	賃貸転用	IV 賃貸転用型	18.4%

等価；等価交換 当初；当初から設定された賃貸化住戸 売残；売れ残り

3.3 管理組合の賃貸化への対応

管理組合により賃貸化への対応の仕方に違いが見られる（表3.8）。そこで、管理組合の賃貸化への対応の仕方の分類を試みる。方法は数量化Ⅲ類により、表3.8の各項目の関連性と相対的位置関係を把握し、分類を行う（図3.3）。その結果、管理組合の対応の仕方は、「賃貸化に対しての制度をもち積極的に対応しているか否か（Ⅰ軸）」、「管理組合活動に賃借人の管理参加を認めるのか、それとも管理組合活動への参加は所有者のみに限定しているのか（Ⅱ軸）」で分類することができる。この軸を用いて今回の調査対象区分所有共同住宅を分類すると、第一象限の《積極的対応所有者限定型》に属するものは34.9%である。第四象限の《積極的対応賃借人受入型》に属するものは22.9%である。第二象限の《消極的対応所有者限定型》は、全体の24.1%を占め、第三象限の《消極的対応賃借人受入型》は、全体の18.1%を占めている。

管理組合の賃貸化への対応の仕方と住宅特性の関係は図3.4である。数量化によって各住宅に与えられたⅠ、Ⅱ軸の固有値をマンションタイプ、賃貸率、賃貸化の経過、管理形態の各カテゴリー別に平均値をプロットしたものである。管理組合の賃貸化への対応の仕方は管理形態による違いがよく反映している。管理人や管理会社に委託をしない自力管理の場合は、賃借人に総会の出席や役人兼任の資格などを与えている、《積極的対応賃借人受入型》が多い。一方、管理会社に管理業務を全面委託している場合は、賃借人への管理説明や規約の配布等を行っていることが多いが、賃借人の管理上の権利を制限している《積極的対応所有者限定型》が多い。また、賃貸率が高い場合や「投資型」「等価交換型」のように入居開始前から賃貸化が始まっている場合でも、賃貸化による区分所有者の不在や賃借人の存在を考慮した制度が設けられておらず、《消極的対応所有者限定型》《消極的対応賃借人受入型》という消極的な対応になっていることが多い。

表3.8 管理組合の賃貸化への対応状況

管理組合の賃貸化への対応 (87マンション)		参考；区分所有法及び標準管理規約における対応 (要約)	
数字は構成比 (%)			
1. 賃貸についての規約やルール		特になし	
1. 特になし	73.3		
2. 条件付きにしている	24.4		
3. 不明	2.2		
※ 禁止しているというものは0%			
2. 所有者が住戸を他人に貸す場合の届け出制		特になし	
1. 届け出制度あり	61.1		
2. 届け出制度なし	38.9		
3. 賃借人に規約や使用細則の配布		区分所有者はその住戸の賃借人に規約、使用細則を遵守させなければならない。区分所有者は賃貸契約の中に規約、使用細則を遵守する旨の条項を定める（標準管理規約18条）	
1. 配布をしている	63.3		
2. 配布をしていない	36.7		
4. 賃借人に規約やルールの説明			
1. 説明をする	61.1		
2. 説明をしない	38.9		
5. 「規約や使用細則を遵守する」誓約書の提出		区分所有者は賃貸契約の相手側（賃借人）に規約、使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させる。（規約18条）	
1. 家主（区分所有者）、賃借人の両方の提出	5.6		
2. 家主（区分所有者）のみ	18.6		
3. 賃借人のみ	12.2		
4. 提出はなし	68.7		
6. 管理費の費用納入者		各共有者（区分所有者）は、共用部分の負担に任じる（区分所有法19条）	
1. 賃貸になっている全住戸で家主が納入	57.0		
2. 賃貸になっている全住戸で賃借人が納入	9.3		
3. 家主が納入している住戸と賃借人が納入している住戸がある	33.7		
7. 不在区分所有者（賃貸住戸の家主）への日常連絡		特になし	
1. 連絡している	60.9		
2. 連絡していない	39.1		
8. 賃借人への総会連絡		区分所有者の承諾を得て、占有者は会議の目的に利害関係がある場合は総会に出席して意見を述べられる。その場合集会の日時、場所、会議の目的を建物内の見やすい場所に掲示しなければならない（区分所有法44条）	
1. 連絡している	79.3		
2. 連絡していない	16.1		
3. 総会を開いていない	4.6		
9. 賃借人の総会出席資格		組合員は代理人によって議決権を行使する場合は、その住戸を借受けた者でなければならない。代理人は代理権を証する物を理事長に提出する。（規約44条）	
1. いつでも出席できる	35.6		
2. 条件付きで出席できる	44.8		
3. 一切認めていない	14.9		
4. 総会なし	4.6		
内訳（法数回答可）			
1. 会議の目的に利害関係を有する場合	41.0		
2. 理事長が必要と認めた場合	35.8		
3. 委任状がある場合	59.0		
10. 賃借人の総会での議決権		組合員は代理人によって議決権を行使する場合は、その住戸を借受けた者でなければならない。代理人は代理権を証する物を理事長に提出する。（規約44条）	
1. いつでも行使できる	12.8		
2. 委任状があれば代理人として	44.2		
3. 一切行使できない	38.4		
4. 総会なし	4.6		
11. 賃借人の管理組合の役員就任資格		管理組合は区分所有者全員で構成されている。（区分所有法3条、規約6条）賃借人は管理組合員ではないが、できないとも規定されていない。	
1. すべての役員になれる	14.9		
2. 三役以外になれる	6.9		
3. 一切ならない	70.1		
4. 役員は決っていない	4.6		
5. 決っていない	3.4		

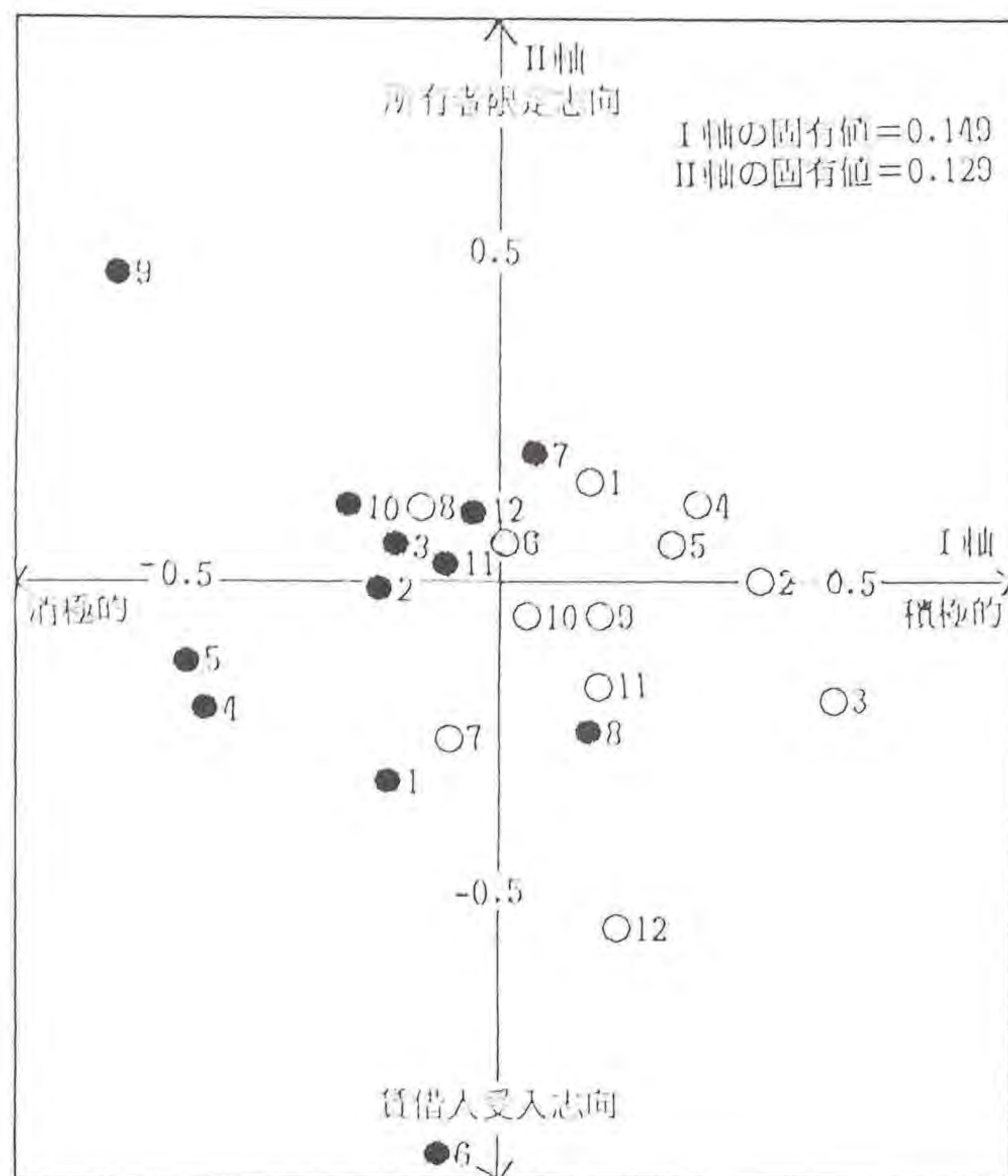


図3.3 管理組合の賃貸化への対応の仕方 - 対応方法間の関係 -

- 1 賃貸にする際の届け出制度がある
- 2 賃借人に規約を配布する
- 3 賃借人に規約、ルールの説明をする
- 4 賃貸化住戸の家主が誓約書を提出する
- 5 賃貸化住戸の賃借人が誓約書を提出する
- 6 賃貸化住戸の家主が管理費を納入する
- 7 賃貸化住戸の賃借人が管理費を納入する
- 8 賃貸化住戸の家主に日常連絡をする
- 9 賃借人に総会開催の連絡をする
- 10 賃借人の総会出席を認める
- 11 賃借人の役員就任を認める
- 12 賃借人に議決権を認める

- 1 賃貸にする際の届け出制度がない
- 2 賃借人に規約を配布しない
- 3 賃借人に規約、ルール説明をしない
- 4 賃貸化住戸の家主の誓約書の提出はない
- 5 賃貸化住戸の賃借人の誓約書の提出はない
- 6 賃貸化住戸の家主の管理費の納入はない
- 7 賃貸化住戸の賃借人の管理費の納入はない
- 8 賃貸化住戸の家主に日常連絡をしない
- 9 賃借人に総会開催の連絡をしない
- 10 賃借人の総会出席を認めない
- 11 賃借人の役員就任を認めない
- 12 賃借人に議決権を認めない

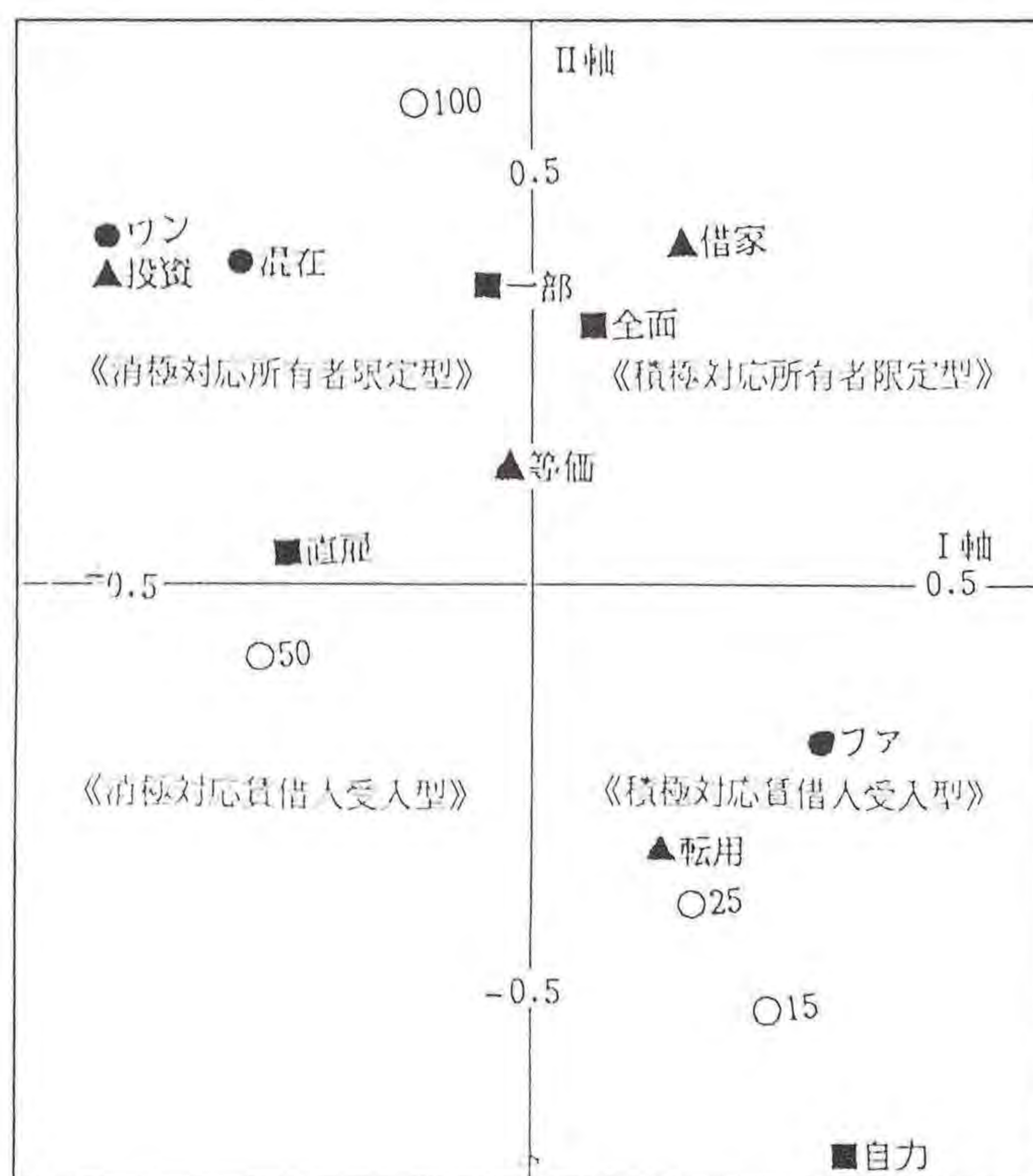


図3.4 管理組合の賃貸化への対応の仕方と住宅特性

- マンションタイプ
- ワン：ワンルームタイプ
- 混在：混在タイプ
- ファ：ファミリータイプ

- 賃貸率
- 15：15%未満
- 25：15%以上25%未満
- 50：25%以上50%未満
- 100：50%以上

- 賃貸化の経過
- ▲投資：投資型
- ▲等価：等価交換型
- ▲借家：借家・社宅型
- ▲転用：賃貸転用型

- 管理形態
- 全面：全面委託
- 一部：一部委託
- 直雇：管理人直接雇用
- 自力：自力管理

3.4. 賃貸化による管理問題

3.4.1 賃貸化による管理問題の分類

賃貸化による管理問題として様々なものがある（第1章の表1.2を参照）が、ここでは、主なものを取り上げて、問題発生状況から管理問題の分類を行う。賃貸化による問題の発生は、全体として賃貸率が高くなるほど問題が起りやすくなっている。しかし、どの問題も一様に発生しているのではない。そこで、設定した8項目の問題を発生状況から因子分析を行い、三つに分類した。その結果は表3.9である。これから、FACTOR3の性格の強い管理問題（問題1，2）を問題Aのグループとした。問題Aのグループは、区分所有共同住宅の管理の責任者である区分所有者が不在になることから起こる運営管理上の問題であるといえる。FACTOR2の性格の強い管理問題（問題3，4，5）を問題Bのグループとした。問題Bのグループは実質的な管理業務の運営に関する問題である。賃貸化が進むと管理上の業務が多くなり、業務を円滑に進めにくいことが多く、その業務の担当者やその方法が制度化されていないことから起こる問題である。FACTOR1の性格の強い管理問題（問題6，7，8）を問題Cのグループとした。問題Cのグループは所有権を持たない居住者（借家人）が区分所有共同住宅に居住することから起こる問題である。

3.4.2 問題の発生状況の相違を生む要因とその影響

それぞれのグループの問題発生状況を、設定した要因の項目別に明らかにし、その結果から発生状況の相違を生み出す要因を考察していく。問題発生相違を見る要因とは、マンションタイプ（ワンルームタイプ、混在タイプ、ファミリータイプ）、賃貸率（15%未満、15%以上25%未満、25%以上50%未満、50%以上）、賃貸化の経過（投資型、等価交換型、借家・社宅型、賃貸転用型）、管理形態（全面委託、一部委託、管理人直接雇用、自力管理）、管理組合の賃貸化への対応の仕方（積極的対応所有者限定型、消極的対応所有者限定型、消極的対応賃借人受入型、積極的対応賃借人受入型）である。ここでは、管理組合の賃貸化への対応の仕方を一つ一つの制度の有無でみないで、対応の仕方の型でみている。その理由は制度によっては、その制度を設けている管理組合の比率が低く、制度の有無により問題の発生状況の相違が明白にみられにくいからである。また、管理とは総合的なものであるために、管理方法を総合的にとらえる方が管理組合の対応状況をより的確にとらえられると考えられるからである。

まず、問題Aのグループをみる。「総会出席」や「役員選出」という管理行為は、区分所有者が管理の主体となり、管理を運営していく基本となる行為である。この問題は賃貸化が進み、区分所有者が不在になることにより、問題が生じている。問題1の「賃貸化住戸の家主が総会に出席せず、管理がしにくい」と問題2の「賃借人が増えて役員のなり手が減り、役員選出が困難である」という問題のうち、発生率が高い問題1を取り上げて、発生状況を各要因の項目別にみる（図3.5）。問題1は所有者の不在率を示すと考えられる賃貸率が高くなるほど問題が多くなる傾向にある。そのため、マンションタイプでは賃貸率が高いワンルームタイプに問題の発生が多くなっている。賃貸化の経過別にみても、賃貸率が高い、投資型が特に多くなり、他の型との差が大きくなっている。

る。このことは、まず第一に賃貸率が何よりもこの問題の発生に寄与していることが考えられる。つぎに、管理方法による違いをみると、管理形態による違いはあまりみられない。管理組合の賃貸化への対応の仕方では、借家人に所有者の代りに総会出席や役員資格を与えていくような《積極的対応賃借人受入型》の場合には、問題が「よくある」「時々ある」と答えている比率が少なくなっている。また、問題の発生が少なくなっているもう1つの管理組合の対応は、賃貸化住戸の所有者に日常連絡を行い、管理組合と所有者が連絡を密にし、意志の疎通をはかる方針を取っている場合《積極的対応所有者限定型》である。このように、「総会の出席」「役員を選出」という運営管理の基本となる行為は、賃貸率が高くなる程、問題が起こりやすくなるが、管理組合が賃貸化に積極的に対応することで、ある程度問題の発生を少なくしている。

次に問題Bのグループについてみる。問題3の「賃貸化住戸の所有者と連絡がしにくい」、問題4の「賃貸化住戸の費用徴収が困難である」、問題5の「賃貸化住戸の家主と他の所有者とで修繕についての意見が食い違う」という問題のうち、問題4、5は発生率が低いと、これらの問題の発生状況の傾向をつかみにくい。そこで、問題3の「連絡がしにくい」についての発生状況を要因の項目別にみる(図3.6)。問題3は管理業務の遂行が困難になっている状況である。これは、住宅からの区分所有者の不在率が高くなると、所有者との連絡に時間やお金、手間等がかかるからである。そのため、ワンルームタイプのように賃貸率が高く、遠方に住んでいる所有者が多い区分所有共同住宅に問題が多く発生する傾向がある。しかし、賃貸率の高いことがAグループの問題のように強い規定要因とはなっておらず、むしろ管理形態や賃貸化への管理組合の対応の仕方により、問題の発生状況に相違がみられる。管理形態でみると管理人や管理会社を雇わない自力管理の区分所有共同住宅では、このような問題が「よくある」と答えている比率が高くなっている。また、賃貸化への対応でみると、賃貸にする際に所有者が管理組合に届け出をしたり、誓約書を提出している場合の《積極的対応所有者限定型》では問題が少なくなっている。このことは、「所有者への連絡」業務のように、不在区分所有者の数が増加することにより、管理の業務量が多くなるが、所有者の連絡先が届け出されており、連絡をする担当者が専任でいる場合等は、業務への対応がスムーズにでき、問題が生じにくくなっているといえる。

問題Cのグループは所有権を持たない居住者(賃借人)が区分所有共同住宅に居住することから起こる問題である。問題6の「賃借人が用途転用し、他の居住者が迷惑をうける」、問題7の「賃借人が規約やルールを守らない」、問題8の「賃借人が管理に非協力である」のうち、問題の発生率が一番高い、問題8「賃借人が非協力」を取り上げてみる(図3.7)。問題8は賃貸率が高くなるほど、問題が多くなる傾向にあるが、むしろマンションタイプによる違いが大きく、ワンルームタイプや混在タイプの区分所有共同住宅に多くなっている。一方、ファミリータイプでは少なくなっている。また、賃貸化の経過でみると<入居後>賃貸化の区分所有共同住宅では問題が少なくなっている。このことは、まず、賃借人等の借家人が一般的な家族で住む居住者である場合には問題になりやすいと考えられる。また、賃貸化の経過による違いもみられるということは、初めからある程度まとまった数の賃貸化住戸が存在し、所有者に居住経験がない場合に

問題が起こりやすいということである。このような、マンションタイプ別や賃貸化の経過の他に、賃貸率が高くなるほど問題も多くなっているということは、賃借人と居住所有者との間には管理上の意識や態度に相違があり、そのことが原因となっていると考えられる。これは、賃借人が所有権をもっていないために一般的に管理についての理解や関心が低いためであろうと考えられる。そこで、管理組合の対応の違いから、問題発生状況をみると、賃借人に管理についての説明を行ったり、総会の出席や役員就任の権利を与えている《積極的対応賃借人限定型》や、賃借人に管理費の納入のような実際的な管理行為に協力してもらっている《消極的対応賃借人受入型》では問題の発生が少なくなっており、賃借人に管理についての理解をしてもらう働きかけをしていない《消極的対応所有者限定型》では問題の発生が多くなっている。つまり、何等らかの形で賃借人に管理参加を促している場合は問題が少なくなっている。このことから、賃借人の存在は、所有者との間に管理についての意識の違いがあるために、管理上の問題をうみやすい。しかし、ファミリータイプのように賃借人も他の居住者のように家族居住が多い場合、<入居後>賃貸化で、不在所有者に居住経験があり、管理に体する理解がある場合、管理組合の適正な対応により賃借人が管理に対する理解をしている場合は、問題の発生がより少なくなっている。

表3.9 賃貸化による管理上の問題の発生状況と問題の分類

賃貸化による管理上の問題	発生状況(%)				因子負荷量		
	よく	時々	少し	なし	FACTOR1	FACTOR2	FACTOR3
1.賃貸化住戸の家主が総会に出席せず管理がしにくい	16.9	8.4	30.1	44.6	0.1070	0.5468	0.7977
2.賃借人が増えて役員のなりてが減り、管理が困難	13.4	9.8	17.1	59.8	0.1707	0.2391	0.8161
3.賃貸化住戸の家主と連絡がつきにくい	14.5	21.7	25.3	38.6	0.2120	0.7716	0.4185
4.賃貸化住戸の管理費や修繕積立金の徴収が困難	3.5	10.6	20.0	65.9	0.0840	0.7992	0.0554
5.賃貸化住戸の家主と他の所有者間で修繕の意見対立	1.2	7.3	8.5	82.9	0.2631	0.5792	0.2708
6.賃貸化住戸では用途転用が多く、他の居住者が迷惑	2.3	1.2	25.9	70.6	0.7241	0.2797	-0.2658
7.賃借人が規約やルールを守らない	10.6	16.5	34.1	38.8	0.8103	-0.0619	0.34804
8.賃借人はマンションの管理に協力的でない	17.3	14.8	28.4	39.5	0.7667	-0.0663	0.34464
固有値	—	—	—	—	2.58	1.53	1.22
寄与率	—	—	—	—	32.3%	19.1%	15.3%
累積寄与率	—	—	—	—	32.3%	51.4%	66.7%

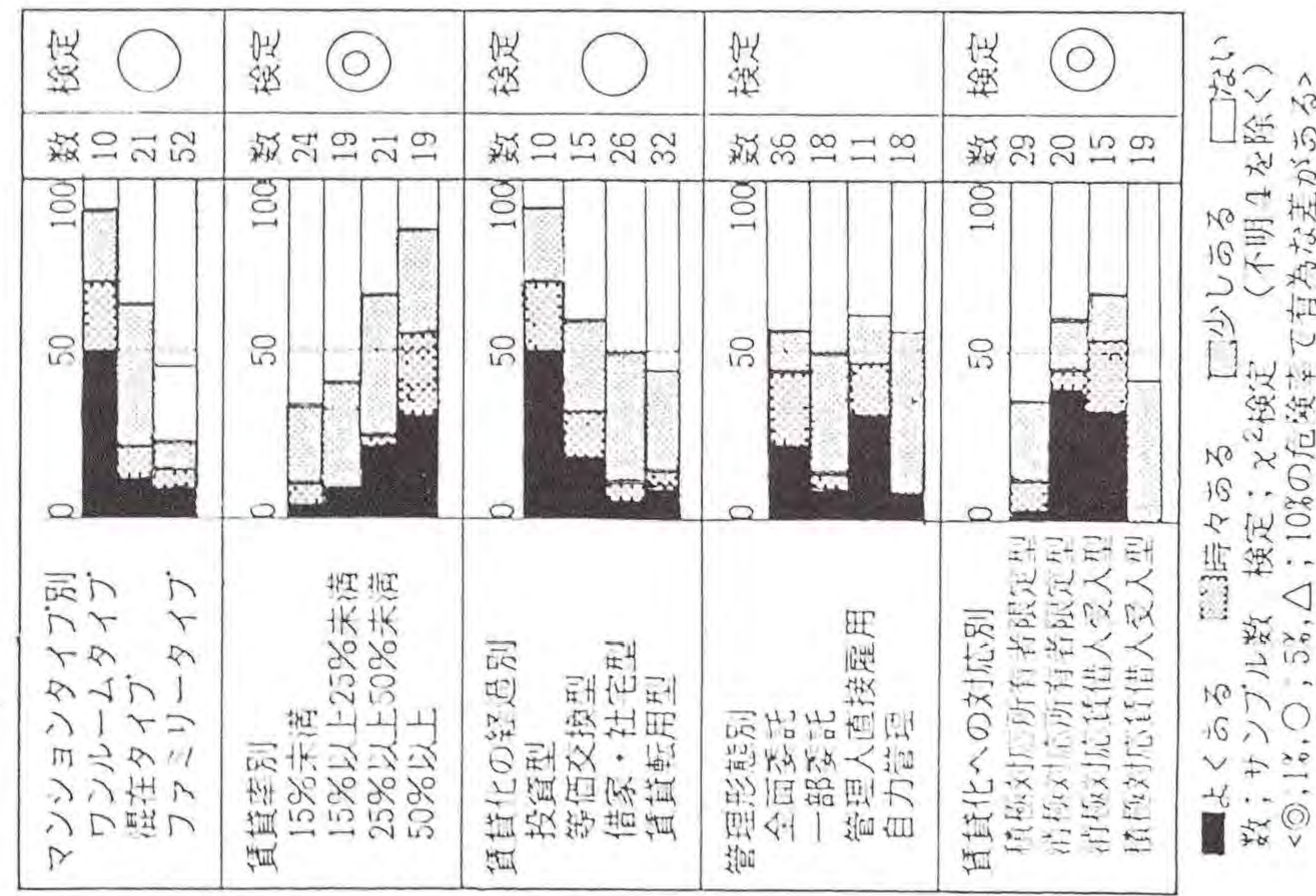


図3.5 管理問題「貸賃化住戸の家主が総会に出席せず管理がしにくい」の発生状況

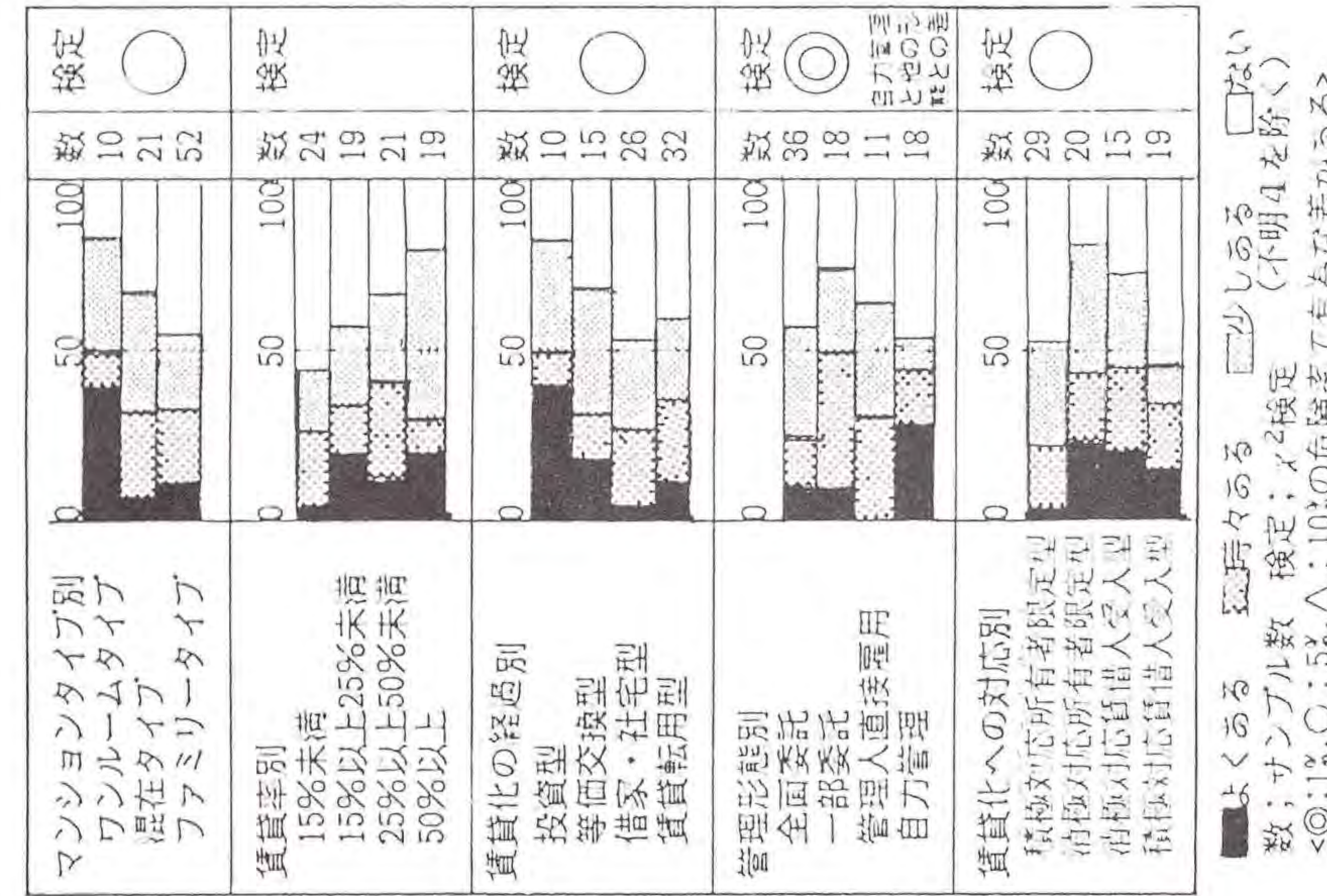


図3.6 管理問題「貸賃化住戸の家主と連絡がつきにくい」の発生状況

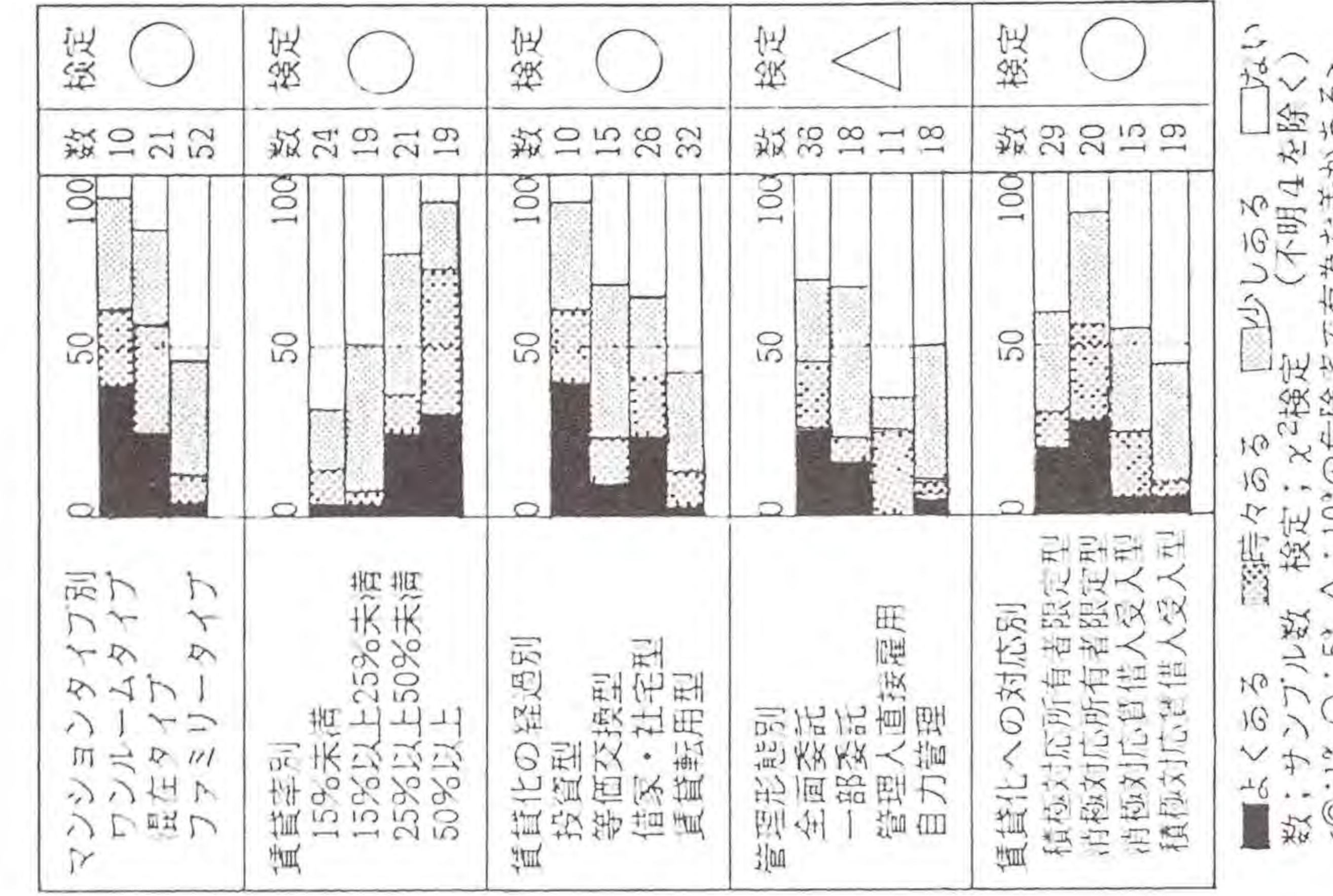


図3.7 管理問題「賃借人が管理に協力的でない」の発生状況

3.5 まとめ

賃貸化の状態を「賃貸率」、「賃貸化の経過(賃貸化の始まる時期とその主な理由)」、「マンションタイプ(共同住宅の形態)」でみてきた。その結果、この三つの要因は相互に強い関係を示した。賃貸率は、立地点や経過年による違いもみられたが、賃貸化の経過(いつからどの様な理由で賃貸化が進んできたのか)とマンションタイプ(住戸専有面積の小さいワンルームタイプの住戸を含むか否か)が主な規定要因であった。区分所有共同住宅は入居経過年数がたつにしたがって賃貸化が進んでいく。しかし、現在の賃貸率は入居以前の計画・企画、分譲の仕方大きく規定されており、住戸専有面積が小さいほど、等価交換や当初から設定された賃貸化住戸がある場合、売れ残りによる賃貸化住戸がある場合は高い賃貸率になっている。

管理組合の管理方法を「管理形態」と「管理組合の賃貸化への対応の仕方」からみてきた。現在取られている管理組合の賃貸化への対応の仕方は、《積極的対応賃借人受入型》《積極的対応所有者限定型》《消極的対応賃借人受入型》《消極的対応所有者限定型》の四つの型に分類でき、管理形態による影響が大きくなっている。

賃貸化による管理問題は大きく三つに分類できる。

一つは、「総会の成立」「役員を選出」という管理組合の方針を決定していく、運営管理の側面が困難になるという問題である。つまり、現状の区分所有共同住宅の管理方法は「所有・居住一体型の自治」を前提としており、所有者の参加した形での管理運営を想定している。そのために、所有者が不在になることにより、この管理方法の原則がくずれ、運営管理上の問題が顕著に現れている。この問題は賃貸率が高くなるほど発生しやすくなっている。また、管理組合の賃貸化への対応の仕方によって、問題の発生状況が異なっている。この問題の発生を少なくする対応は二つある。一つは管理組合が賃貸化住戸の所有者と連絡を密にし意志の疎通を円滑にしていけるように努力することである。もう一つは不在になっている所有者の代わりに賃借人にも管理上の権利を与えて運営を行うことである。

二つめは、「賃貸化住戸の所有者への連絡」「賃貸化住戸の管理費の費用徴収」という、行為の執行過程が困難になるという問題である。これは賃貸化により、必要な管理行為の量と質が変化し、既設の管理方法で管理を円滑に運営していくことが難しくなるからである。この問題は、賃貸化の状態よりも管理形態の違いによって、問題の発生仕方が異なっている。つまり、賃貸化により必要な管理行為の質の変化を少なくする工夫や量の変化を許容できる管理形態がある場合に問題が生じにくくなっている。具体的には賃貸化住戸の所有者の連絡先の把握、専任や常任の管理担当者を置くことである。

三つめは、賃借人の共同生活や管理上の態度が他の居住者と同調的でないという、主に生活管理の側面の問題である。この問題は、マンションタイプ、賃貸化の経過によって問題の発生仕方が異なっている。また、管理組合の対応の仕方によって問題の発生状況が異なっている。つまり、ファミリータイプのように、賃貸化住戸の居住者が他の居住者と比較的同質である場合、管理組合が賃借人受入型の管理方法を取り、賃借人に管理を理解できる機会が与えられている場合、また賃貸化住戸の所有者が居住経験を通じて管理を理解している場合は問題が少なくなっている。

以上のように、賃貸化が進むと、所有者が不在になり、区分所有法が前提としているような、「所有者参加型」の管理方法が困難になり、共同生活上のトラブルをはじめとして様々な管理問題が発生しやすくなっている。

このような賃貸化による管理問題は、マンションタイプや賃貸化の経過といった供給方法によるちがいから、問題の発生状況が異なっている。このことは供給の時点で入居前からの賃貸化を防ぐ考慮や賃貸化による問題の発生しにくい管理方法の設定が重要になってくる。次に、入居前からの賃貸化がなかったとしても、今後入居後年数がたつにしたがって、賃貸化が進むことが考えられる。そこで、区分所有共同住宅における共同生活や管理を円滑に行っていくために、これらの問題を少なくしていくために、管理組合が管理方法を工夫をすることが必要である。一つには賃貸化による管理行為の量の変化を許容できる管理形態（例えば専任の管理担当者の設置等）を設定することが考えられる。しかしながら、この方法のみでは、管理の方針を決定していく、運営管理の側面や、共同生活に関する問題を解決していくことが難しくなっている。そこで、管理全体が円滑に行えるような具体的な方法を考えていくことが必要となる。そのためには現在の所有者参加型の管理方法を見直し、賃借人等の借家人も同じ住み手としてどのように管理参加していけばよいか、具体的な参加のあり方を考えていくことが必要である。

注

1) この傾向はアメリカでも同様にみられることを以下の論文で示している。

Stephen, E. Barton, S. carol, J. Silverman, (Univ. of California, Berkeley);
Common Interest Homeowners' Associations Management Study, October 1987,
California Department of Real Estate Sacramento, California.

この論文では、カリフォルニアのコンドミニウム（区分所有共同住宅）を調査、分析するなかで、賃貸化が大変進みつつあることを指摘している。30%以上の賃貸率のところ全体1/3以上みられ、最近5年近くの間約1/3の組合で借家の増加がみられるという。そして、一度賃貸化が始まると賃貸率は下がりにくくなり、賃貸率が30%を超えると、賃貸率の進行速度が早まり、30%を超えた住宅では管理上深刻な状態になっているとしている。また、管理組合としては、居住所有者と不在所有者間の管理に対する考え方の相違が非常に問題になっており、管理組合は借家人も含めた居住者間のトラブルを解決していくことと、不在所有者との関係を強化していくことが重要な課題であると結論で強調している。

2) この点については関連論文で指摘している。

平田陽子、梶浦恒男、斉藤広子；分譲共同住宅における管理参加困難層に関する研究
日本建築学会計画系論文報告集405号 1989年11月 P.129～P.140

3) 早川和男、中大路美智子；公的分譲アパートの管理問題と居住者の意識

日本建築学会学術梗概集 1974年 P.1373～P.1374

・日本住宅公団管理部監修、住宅管理協会編；集合分譲住宅の管理と実際 1981年9月
P.12～P.13

4) 建設省住宅局；昭和62年度マンション総合調査結果報告 1988年

尚、この調査は回収率が51.3%であるために、管理組合の活動が消極的なところは回収が少なくなるなど、管理組合の全体像が把握できていない可能性がある。

5) (財)日本住宅総合センター；分譲マンションの賃貸化に関する実態調査 1984年
9月 P.8～P.9

6) 日本建築学会近畿支部住宅部会マンション班；民間マンションの管理に関する研究
1980年11月

7) 昭和45～62年にかけて大阪府下に供給された民間分譲共同住宅を母集団として住戸専有面積と立地、建設年別に層化抽出を行い、156の分譲共同住宅を対象に調査を行った。調査の詳細は、日本建築学会計画系論文報告集405号 1989年11月 p.130～p.131に記載している。

8) 賃貸化の規定要因を検討したものとして他に次のものがある。

近江隆他；マンションの居住の不在・流動化傾向に関する研究 日本建築学会学術講演梗概集 1986年 p.535～p.540

近江隆他；マンションの所有者の不在が地域住宅政策に与える影響 その1,2 日本建築学会計画系論文報告集 1991年8月 p.133-141 1992年1月 p.119-p.127

9) 松本恭治他；民間分譲集合住宅の管理に関する基礎的研究 日本建築学会学術講演梗概集 p.969～p.974 1978年

・山本育三、田辺邦男；公的分譲集合住宅の維持管理に関する研究 日本建築学会講演梗概集 P.1131～P.1132 1981年 他

10) 区分所有共同住宅の管理形態は、管理業務の委託状況と所有者組織の主体性、管理体制（主に管理人の有無）によって分類されることが多い。ここでは管理業務の委託状況から全面委託型、一部委託型、管理人直接雇用型、自力管理型の四タイプに分類した。

第Ⅱ部 居住者の管理参加構造

- 第4章 公的賃貸共同住宅における供給主体と居住者の管理分担
- 第5章 公的賃貸共同住宅における居住者組織の性格からみた管理参加の相違
- 第6章 民間賃貸共同住宅における経営者と居住者と管理業者の管理分担
- 第7章 区分所有共同住宅における借家人の管理参加

第4章 公的賃貸共同住宅における供給主体と居住者の管理分担

4.1 本章の目的と方法

4.1.1 本章の目的

本章は共同住宅管理への居住者の参加の方法を考察していく為に、現状ではどのように居住者の管理参加が行なわれているかを分析していくものである。具体的には、公的賃貸共同住宅の場合をとりあげて、所有者（供給主体）と居住者がどのように管理分担をしているか、その管理分担の状況を分析することから、居住者の管理参加の形態とその範囲、居住者が管理参加をする理由と参加を規定している要因を明らかにしていく。

4.1.2 本章の研究手法

①研究の視点

共同住宅の管理には三つの側面、つまり運営（経営）管理的側面、維持管理的側面、生活管理的側面がある。また、管理の方針を決定していく行為（決定過程の行為）とその方針に基づいて管理を実施していく行為（執行過程の行為）がある。

一般的に住宅の管理は所有者が行うべきものという考え方がある。しかし、法律をみても、建築基準法等では建物の所有者と利用者が異なる場合、利用者（賃借人等）にも建物の維持管理義務が規定されている。また、区分所有共同住宅では区分所有法を基準として管理が運営されることになるが、この法律においても所有者と居住者が異なる場合、その居住者（賃借人等の占有者）の管理や利用に関する義務・権利を認めており、居住者の管理へのかかわりの必要性は明確になっている。このように住宅管理に所有者のみでなく、居住者も管理にかかわることが求められているのは、管理には所有的側面と居住的側面があるからである。所有的側面とは財としての共同住宅の管理、すなわち管財的な部分と居住者に居住空間を提供する責任から求められる管理方針の決定を行う部分と考えられる。また、居住的側面とは住宅で生活し、利用することから生まれる諸問題を処理していくことに関連する管理行為の部分と考えられる。そこで、本章を進める上での一つの考え方として、管理のなかでも決定過程の三側面にわたるすべての行為と、執行過程のうち運営管理的行為と維持管理的行為は所有にかかわりが強く、所有者の責任で行うものであり、執行過程のうち生活管理的行為は居住にかかわりが強く、居住者の責任で処理すべきものという考えが成り立つ（表4.1）。そこで、本章ではこの表4.1のように、所有者と居住者が管理を分担しているのか、その実態を明らかにしていく。具体的には所有者がどのような行為を担当し、居住者がどのような行為を担当しているかという、所有者と居住者の管理行為の担当状況を分析していく。

表4.1 管理行為の三側面と決定・執行過程別にみた
管理行為の担当者の一つの考え方

行為の性格 管理行為の 三側面	決定過程	執行過程
運営管理	所有者	所有者
維持管理	所有者	所有者
生活管理	所有者	居住者

②管理行為の設定と担当者の定義

共同住宅の管理行為とは住棟部分（専用部分、共用部分、設備等）から、住棟まわり（共用庭、子供の遊び場、緑地等）、共同生活を行っていくのに必要な共用施設（駐車場、集会所、自転車置場等）が、建設されたあとからそれがなくなるまでの過程になされる行為であり、そこでの生活上必要な生活管理の行為（生活ルールの執行、防火防犯防災対策、コミュニティ活動等）も含まれる。本章では管理行為として住棟部分とそのまわり、共用施設等についての三側面にわたり、かつ決定過程と執行過程の行為が入るように、具体的には表4.7に示す69項目を取上げて、分析した。また、本章は所有者と居住者の管理分担をみていくもので、具体的には各種管理行為の担当者が誰であるのかをみていくものである。本章における管理行為の担当者とは次のように定める。担当者といった場合は、管理を行っていく責任がある責任的担当者と実際に業務を担当する実施的担当者がある。ここではまず各設定した管理行為の実施的担当者を明らかにしていく。ただし、本研究の目的からして所有者と居住者の担当範囲をみるのであるから、これら以外の第三者が両者から依頼を受けて代りに実施的担当者となっている場合（例えば、委託業者による修繕の施工）には、その第三者に依頼した担当者を行為担当者とした。

③研究の対象

本章の研究対象は所有（者）と居住（者）が分離している賃貸住宅とする。様々な共同住宅における居住者の管理参加をみていく上で、まず賃貸住宅を取上げたのは、所有と居住が明確に分れている方が居住者の管理参加を分析しやすいと考えられるからである。区分所有共同住宅のように、所有と居住が明確に分離していない場合には、異なる居住者の管理参加の状況がみられると考えられるために、第7章で別に取り扱うことにする。また、賃貸共同住宅のなかでも本章では公的機関の供給による賃貸住宅を取りあげる。その理由は公的供給主体は、民間供給主体に比べて一供給主体の供給量が多く、その管理方法は「統一的」「論理的」に制度を設定して行われていると考えられ、居住者の管理参加を規定している論理や構造をみるのに分析しやすいと考えられるからである。同じ賃貸共同住宅でも民間賃貸住宅では公的賃貸住宅とは異なる状況がみられると考えられる。その違いはおそらく所有者（家主）の公共的性格によるものと考えられるため、民間賃貸住宅に関しては別に第6章で取り扱う。

④調査の方法

調査の方法は、居住者の管理参加の状態を把握する為に、所有者と居住者がどのように管理を分担しているかを、「制度」と「実態」について調べた。両者を調べた理由は制度として決っていても実態が異なる場合があり、かつ制度で決っていなくても実際には誰かが担当していることがあるからである。また、調査対象として複数の供給主体および複数の住宅を取上げた。その理由は、管理分担は供給主体である所有者（以下、本章では供給主体と呼ぶ）の条件と居住者である賃借人とその集団（以下、本章では賃借人と呼ぶ）の条件によって異なってくるものと考えられ、これらの違いが明らかになる

ように、複数の供給主体、及び同じ供給主体の複数の住宅団地（公的賃貸共同住宅は団地形態をとることが多く、一般的に団地と呼ばれることが多い為、以下、各住宅を団地と呼ぶ）を取上げた。

1). 供給主体ヒヤリング調査：「管理制度としての管理行為の担当者」を明らかにするために、供給主体ヒヤリング調査を行った。ヒヤリング調査を行った供給主体は以下のとおりである。

・対象住宅と供給主体

公団住宅；住宅都市整備公団（以下、公団と呼ぶ）

公社住宅；地方住宅供給公社〔東京都、神奈川県、大阪府、大阪市〕（以下、東京都公社、神奈川県公社、大阪府公社、大阪市公社と呼ぶ）

公営住宅；地方自治体〔東京都、神奈川県、横浜市、大阪府、大阪市〕（以下、東京都営、神奈川県営、横浜市営、大阪府営、大阪市営と呼ぶ）

尚、各供給主体の賃貸住宅供給量は表4.2である。

2). 団地自治会ヒヤリング調査：「実態としての管理行為の担当者」を把握するために、団地自治会に賃借人の管理参加状況をヒヤリング調査した。この対象団地の設定には、賃借人が制度上担当することになっている行為が異なる供給主体の住宅団地を複数対象とした。それは、管理制度の相違がどの様に実際の担当者の相違を生みだしているかを把握するためである。また、地域的な格差を避けるために、大阪府下に限り、①制度上は賃借人が担当する行為がほとんどない、公団供給の住宅 ②制度上は賃借人が担当する行為が一部ある、大阪府公社供給の住宅 ③制度上は賃借人が担当する行為が多い、大阪府営の住宅の各団地を対象とした。具体的なヒヤリング対象団地を選定するには、自治会の連絡協議会（自治協）に、活動の活発な団地自治会を紹介してもらい、その自治会を含めるようにした。活動の活発な自治会を選定した理由は賃借人の参加理由等を把握するには参加状況が多いところを含める必要があるからである。ヒヤリングは団地自治会役員に対して行った。対象団地は公団住宅(5)、公社住宅(2)、公営住宅(4)である。調査は1988年8月～12月、1989年10月～1990年3月に実施した。調査対象団地の概要は表4.3である。

表4.2 ヒヤリング調査対象供給主体の賃貸住宅供給量

住宅・都市 整備公団	東京都住宅 供給公社	神奈川県 住宅供給公社	大阪府住宅 供給公社	大阪市住宅 供給公社	東京都	神奈川県	横浜市	大阪府	大阪市
68.5 万戸 ([※] 61.3現在)	6.0 万戸 ([※] 61.3現在)	1.4 万戸 ([※] 63.12現在)	2.3 万戸 ([※] 63.8現在)	0.2 万戸 ([※] 62.3現在)	21.8 万戸 ([※] 63.3現在)	4.5 万戸 ([※] 63.12現在)	2.0 万戸 ([※] 63.12現在)	12.5 万戸 ([※] 63.3現在)	8.5 万戸 ([※] 63.8現在)

表4.3 自治会ヒヤリング調査対象団地の概要

1) 建替前34年 2) 駐車場運営用の専従者

供給主体	公団	公団	公団	公団	公団	公社	公社	公営	公営	公営	公営
住所	富田林市寺施台	堺市三国ヶ丘	大阪市西区	高槻市牧田町	大阪市淀川区	高槻市登町	高槻市住本町	堺市金岡東	大阪市生野区	堺市富国町	大東市北新町
建築年度(昭和)	43年	31年	39年	46～48年	34年	45年	48年	45年	47年	42年	62年 ¹⁾
棟数/戸数	120棟 5000戸	30棟 900戸	1棟 112戸	77棟 2580戸	29棟 1185戸	12棟 460戸	16棟 570戸	26棟 958戸	1棟 97戸	30棟 2179戸	5棟 286戸
階数	5階	4、5階	9階	5階	5階	5階	5階	5階	7階	5階	5階
間取り	2DK,3K,3DK	2K,2DK	1K,1DK,2K	2DK,2LDK, 3K,3DK	1DK,2DK	3DK	3K	2DK,3DK	3DK	2DK	3DK,4DK
管理事務所	あり	あり	なし	あり	あり	あり	あり	なし	なし	なし	なし
管理人	主任 週3回 事務員常駐2	主任 週2回 事務員常駐2	いない いない	主任 週1回 事務員常駐1	主任 週1回	専任管理人1	専任管理人1 補助管理人1				
連絡員	連絡員 13	連絡員 2	連絡員 1	連絡員 4	連絡員 3			連絡員 5	連絡員 1	連絡員 11	連絡員 2
自治会の設立年	43年	48年	53年	47年	34年	45年	48年	45年	48年	42年	62年 ¹⁾
自治会加入率	93%	70%	70%	85%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
自治会設立動機	住環境の改善 要求から	家賃問題への 対応	団地が売られ ると聞いて	環境問題への 取組むため	環境問題への 取組むため	公社からの 働きかけ	公社からの 働きかけ	管理人が 音頭をとって	管理人が 音頭をとって	幼稚園建設 運動から	町内会 として
自治会専従者	あり(毎日1人)	あり(週3回1人)	なし	あり(毎日2人)	なし	なし	なし	あり ²⁾	なし	あり(平日1人)	なし
自治会事務所	あり 市から借用	あり 業者の倉庫	なし	あり 集会所の一部	あり 集会所の一部	あり 集会所の一部	あり 集会所の一部	あり 集会所の一部	なし	あり 集会所の一部	なし
管理制度 の 特 徴	日常管理行為の内、所有者から居住者の参加が制度的に認められているのは所有者に支払っている共益費の運営に関して意見を言うことである				共益費と駐車場運営は自治会 集会所の運営は管理人と協力		共益費は所有者に支払っている。清掃は居住者で行う。 集会所の運営は自治会で、駐車場は建設から自治会で行う。				

4. 2 公的賃貸共同住宅の管理形態

4.2.1 現状の管理形態

各管理行為における供給主体と賃借人の管理分担をみる前に、各供給主体の管理形態がどのようになっているかをみていく(表4.4)。その理由は管理形態により、両者の管理分担のあり方が異なっていると考えられるからである。本研究における管理形態とは次の三つの要因から管理の方法を分類するものである¹⁾。一つには管理の方針決定方法である。だれによってどのように管理の方針が決められるのかという、決定過程の担当者等をさすものである。二つめには管理業務の処理の仕方である。つまり、供給主体自らで業務を実施しているのか、それとも他に委託・請負しているのかであり、主に執行過程の担当者をさすものである。三つめには管理を遂行していくのにどのような管理体制がとられているのかである。具体的には現地に管理担当者がいるのかどうか、また現地管理担当者がいる場合はその人がいつどのような業務をどのようにして担当しているのか、また現地管理担当者以外にだれがどのような業務をどのように担当しているか等である。

公的賃貸住宅の場合では、管理の方針の決定は公共性を維持する必要性が高い為に、主に供給主体自らが実施している。また管理業務の実施は、供給主体自ら実施しない場合は外郭団体的管理組織に委託することが多い。そこで、ここでは公的賃貸住宅の管理形態を明らかにし、かつそれらを比較していくために、各供給主体によって違いがみられやすい、各供給主体の外郭団体的管理組織への委託・請負状況と、管理体制(供給主体の管理部から各団地に至るまでの管理体制および現地の管理担当者)についてみていく。

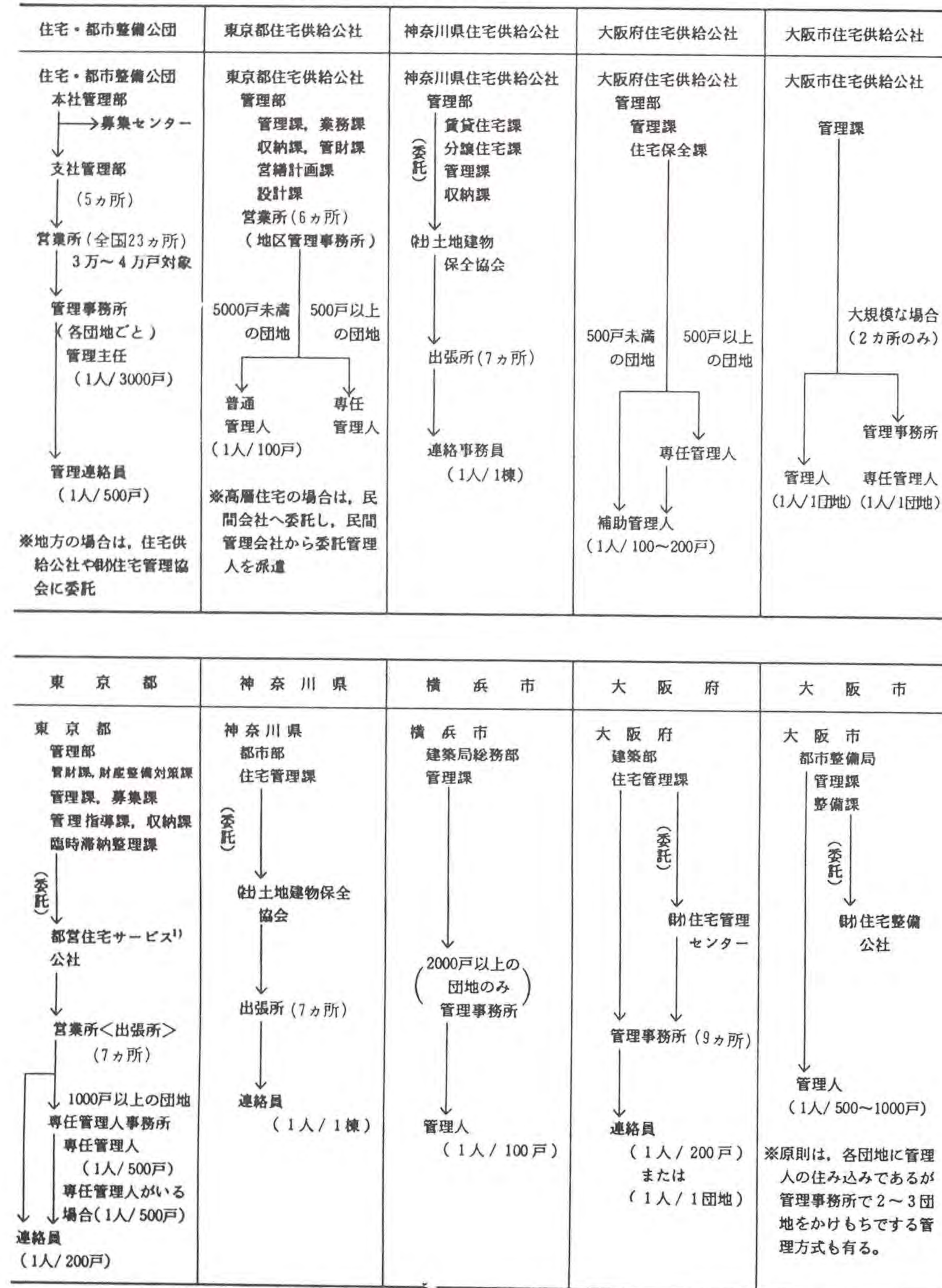
①外郭団体的管理組織への委託・請負状況(表4.5)

公的賃貸住宅における外郭団体的管理組織への管理業務の委託・請負の仕方は大きく三つのタイプに分類できる。第一のタイプは管理業務の多くを外郭団体的組織に委託・請負している「外部委託型」で、神奈川県公社、東京都営、神奈川県営、公団でとられている。東京都公社では高層の住宅のみ民間管理会社に委託し、「外部委託型」をとっている。第二のタイプは管理業務の一部を外郭団体的組織に委託・請負している「一部委託型」で、大阪府営、大阪市営でとられている。第三のタイプは外郭団体的組織に管理業務を委託していない「自力型」で、東京都公社(高層を除く)、大阪府公社、大阪市公社、横浜市営でとられている。

委託されやすい業務を見てみると、現地での対応が必要である「駐車場の運営」、「補修関連業務」、「申請書類の受付」、「設備の点検手配」と、一時的に作業量が多くなる「入居募集事務」である。

また、供給主体は賃貸住宅供給量が多い場合や供給地域が広い場合に業務を外郭団体的管理組織に委託・請負をすることが多い。これは供給主体自らが現地での管理業務に対応していくことが困難になるからである。また、同じ供給主体でも管理対象団地が高層でエレベーター等がある場合は建物の維持管理に専門性が求められるため、管理を民間管理会社に委託している。このように管理委託の状況は供給主体の供給量、供給地域

表4.4 調査対象供給主体の管理体制



1) 1989年4月より、東京都住宅供給公社と統合

の範囲、建物条件（物理的条件）によって決っている。

②管理体制

供給主体の管理部から各団地に至るまでの管理体制は大きく二つのタイプがある。一つは地域毎に営業所を設けて、各営業所で管理業務のほとんどを処理するようにし、各団地では簡単な事務業務（連絡事務）を中心に行っている「営業所型」である。このタイプは公団、東京都公社、神奈川公社、東京都営、神奈川県営、大阪府営でとられている。もう一つのタイプは地域毎に営業所を設けず、本社で管理部と現地の管理人が直結した管理を行っている「直結型」である。このタイプは大阪府公社、大阪市公社、横浜市営、大阪市営でとられている。後者のタイプは供給地域の範囲が限られた場合にとられる。

次に各団地における管理担当者（現地管理担当者）の役割をみる。現地管理担当者の配置基準、業務内容等は表4.6である。直結型をとっている供給主体では現地管理担当者を「管理人」と呼んでおり、営業所型をとっている供給主体では東京都公社を除いては現地管理担当者を「連絡員」と呼んでいるという名称（呼称）の違いはみられるが、どの供給主体の団地でも現地管理担当者が住込んでおり、仕事内容は現地で行う判断力を要しない連絡事務的なものという点は共通している。また、その担当者の配置基準はほぼ100~200戸に一人の割合になっている。公団では現地の管理担当者として専任の管理担当者（管理主任）と管理連絡員がいるため、管理連絡員の配置基準は他の供給主体の団地に比べて低くなっている。また、大阪市営の団地では他の供給主体の団地に比べると管理担当者の配置基準が低い。判断の必要な管理行為を実施できる担当者はどの供給主体の場合でも管理業務を専任している人に限られている。専任の管理担当者が常駐しているのは、公団では「3000戸以上の団地」（管理主任が管理事務所に常駐）、東京都公社、大阪府公社、大阪市公社では「500戸以上の団地」、東京都営では「1000戸以上の団地」と住戸数の多い団地に限られている。そのため、どの団地においても管理担当者はいるが、専任の管理担当者がいない場合には判断を必要とする行為を遂行できず、これらの行為の遂行には管轄の営業所または供給主体の管理部の判断をあおぐことになる。管理行為が実施されるまでに時間と手間がかかることになる。

以上のように、公的賃貸共同住宅の管理形態は、供給範囲が広く、供給量の多い、供給主体の場合は管理業務を外部委託し、営業所で主な管理業務を処理していく「営業所型」がとられている。一方、供給範囲が狭く、供給量も少ない供給主体の場合は一部委託または自力型で管理し、営業所を設けない「直結型」がとられている。また、どちらのタイプでも現地の管理担当者が少なくとも一人が住込んでいるので、その担当者が現地性、緊急性のある行為を担当できるが、判断性を有する行為は遂行できない。そのため、それらの行為の遂行には時間と手間がかかることになる。このように、公的賃貸共同住宅における管理形態は、供給主体側の条件によって設定されており、どの供給主体の団地でも各団地の状況（入居者層）に応じて現地の管理体制（現地担当者等）が設定されてわけではなかった。

表4.5 外郭団体的管理組織への委託・請負状況

供給主体 委託状況	住宅・都市 整備公社	東京都 住宅供給公社	神奈川県 住宅供給公社	大阪府住宅 供給公社	大阪市住宅 供給公社	東京都	神奈川県	横浜市	大阪府	大阪市
委託・請負先の 有・無 ¹⁾	○	×	○	×	×	○	○	×	○	○
2) 委託・請負業務内容										
管理人の雇用	×	—	×	—	—	○	○	—	×	×
入居者募集事務	○	—	○	—	—	○	○	—	○	×
退去時の査定	×	—	○	—	—	○	○	—	○	×
家賃徴収	×	—	×	—	—	○	×	—	×	○
共益費関連業務	×	—	○	—	—	×	×	—	×	×
清掃手配	○	—	○	—	—	×	×	—	×	×
設備点検手配	○	—	○	—	—	○	○	—	×	×
補修関連事務	○	—	○	—	—	○	○	—	○	○
申請書類受け	×	—	○	—	—	○	○	—	○	○
住まいの相談	○	—	×	—	—	○	×	—	○	×
駐車場関連業務	○	—	○	—	—	○	○	—	×	○
集会所関連業務	×	—	×	—	—	×	×	—	×	×

1) 委託・請負先の有無：管理業務を委託・請負させる外郭団体的管理組織が有る場合は○、無い場合は×

2) 委託・請負業務の内容：外郭団体的管理組織に委託・請受している業務は○、していない業務は×

表4.6 現地管理体制

供給主体 管理体制	住宅・都市 整備公社	東京都住宅 供給公社	神奈川県住宅 供給公社	大阪府住宅 供給公社	大阪市住宅 供給公社	東京都	神奈川県	横浜市	大阪府	大阪市
営業所、出張所の有無 ¹⁾	○	○	○	×	×	○	○	×	○	×
現地管理事務所の有無 ²⁾	○	△	×	△	△	△	×	△	×	△
名称	管理連絡員	普通管理人*	連絡事務員	補助管理人*	管理人*	連絡員*	連絡員	管理人	連絡員	管理人
資格	公団の職員*	公務員*	公務員*	入居者	市職員*	入居者	入居者	市職員*	入居者	市職員*
配置基準 (1人当たり)	500戸	100戸	100戸	100～200戸	1団地	200戸	1棟	100戸	200戸	500戸～1000戸
勤務場所	指定住戸	指定住戸	指定住戸	自宅	指定住戸	自宅	自宅	指定住戸	自宅	指定住戸
勤務時間	1日4時間	9:00～5:00	決まりなし	決まりなし	決まりなし	決まりなし	決まりなし	決まりなし	1日2時間 (時間18:00～19:00)	決まりなし
文書配布	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
緊急連絡	○	×	×	○	○	○	○	×	○	○
鍵の預り	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
申請用紙の 配布	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
集会所の鍵 の保管等	○	○	△	○	○	×	×	×	×	×
その他	・水道の水質検査 ・屋上出入口の 鍵保管 ・防火管理者補助 ・共益費関連事務 ・巡回		・防火管理者の 業務 ・警報装置管理 ・上下水道料金 計算 ・違反者の発見	・共同施設の 管理		・水道の水質検査 ・不適正使用等の 報告 ・付帯施設の鍵 保管		・入居、退去の 立ちあい	・防火管理者へ の協力 ・住宅内の任意 巡回 ・共同施設の鍵 保管 ・警報装置の管理	・家賃の徴収等 ・敷地不法占拠 防止 ・不正行為の防止 ・退去の検察つきき ・不正入居防止 ・入居者指導

1) 営業所、出張所が有る場合：○、無い場合：×

2) 現地管理事務所がどこでもある場合：○、規模によってある場合：△、どこでもない場合：×

・現地管理担当者の名称欄に※印がある場合、500戸以上の団地では「専任管理人」をおき、管理を担当させている。

・現地管理担当者の資格欄に「—」がついている場合は、その現地担当者は、指定住戸に、一般入居者と別わけて管理担当者として入居していることを示している。

4.2.2 管理形態の変容

ヒヤリング調査を実施した10供給主体で、管理形態の変化がみられたのは、公団、東京都公社、神奈川県公社、大阪府公社、東京都営、大阪府営、大阪市営の7供給主体である。それぞれの供給主体の管理形態の変容は以下のとおりである。

1). 住宅都市整備公団（公団）

公団の管理形態はたびたび変遷を重ねている。まず第一期は積極的管理時代といわれ、各団地に専任管理人が常駐しており、100人に一人の割合でヘルパーと呼ばれる管理補助員がおり、団地居住者への生活指導や人的サービスを行っていた。この時代の管理は専任管理人および管理補助員による各団地の個別方式がとられており、修繕に関しては各団地をサービスカーが巡回し対応していた。第二期は修正管理時代といわれ、管理戸数の増加、供給範囲の広域化のために従来の管理方式では対応しきれず、専任管理人制度からサービスステーション方式にかわった時代である。東京や大阪では500戸に1カ所、サービスステーションが設置され、そのもとで団地管理班（主任と管理補助員）が各団地の管理を担当した。地方都市では100戸に1カ所、団地管理班が設置された。しかし、この方式も全体的に統一性がなく、第三期（限定管理時代）をむかえることになる。第三期は各供給エリアに営業所を設置し、現地管理体制を一元化する方法がとられた。さらに第四期（現在）は各営業所で3～4万戸を担当するといった大営業所方式がとられている。また、外郭団体的管理組織である（株）団地サービスが設立され、公団供給住宅の管理業務の多くをそこが担当することになっている。

2). 東京都住宅供給公社（東京都公社）

東京都公社では供給開始当初は公社が直接管理を行い、日常管理業務は入居者の身近な所で担当し、かつ入居者の協力のもとで行なえるように嘱託管理人制度をとっていた。その後、昭和33年に大規模団地には専任の管理人を置くようになった。さらに昭和45年に高層団地の管理は民間管理会社に総合委託するようになり、これらの団地では委託管理人が常駐するようになった。さらに、管理業務の現地処理化を進めるため、昭和58年から地区管理事務所を営業所とし、公社が直接管理していた業務を各営業所が担当し、そこで各団地を統括する方式になっている。

3). 神奈川県住宅供給公社（神奈川県公社）

神奈川県公社では供給開始当初は、管理人が家賃の徴収やその催促をしたり、住戸の鍵の保管を行う、管理人制度を実施していた。しかし、この方法では管理人個人の性格の違いにより管理業務の仕方に差がみられやすく、仕事のやり方について入居者からの苦情が多くなってきた。そこで、各団地では連絡事務員が簡単な管理業務に対応するようになり、残りの管理業務の多くを外郭団体的管理組織に委託をし、そこが各出張所を設け、対応していく制度に変えた。

4). 大阪府住宅供給公社（大阪府公社）

大阪府公社では現在は外郭団体的管理組織はないが、以前に大阪府住宅団地サービス

センターという管理を行う外郭団体を設立し、この団体に管理業務を委託する制度を取った。しかし、公社の賃貸住宅からの家賃収入のみでこのセンターを維持していけず、また管理業務を委託することで反対に管理上の人手と時間がかかるという弊害が生まれたためにセンターへの業務の委託をやめた。

5). 東京都（東京都営）

東京都の公営住宅の管理は、昭和30年代は管理人が家賃徴収をしたり、名義変更手続き等を行う、管理人制度をとっていた。しかし、入居者のプライバシーが侵害される等の、入居者からの苦情が多くなり、昭和54年に現在のように大規模な団地のみ専任の管理人を配置し、それ以外の住宅では簡単な事務処理のみを行う連絡員を各団地に配置する、連絡員制度となった。これと同時に管理業務を外郭団体的管理組織に委託するようになり、57年からは共同施設の維持・補修、環境整備に関する業務を、59年からは家賃の滞納に関する業務を、61年からは使用申込の受付、抽選入居説明、使用手続きに関する業務を、62年からは管理人業務に関する業務をこの組織に委託するようになっている。また、緊急時の連絡に関しては今までは連絡員が担当してきたが、連絡員が夜中におこされるのをいやがり、成り手が減少してきたので、現在は連絡員が対応しなくてもすむように遠隔監視システム等を導入し、対応するようにしている。

6). 大阪府（大阪府営）

大阪府の公営住宅の管理は、供給開始当初は府の職員が管理人となって直轄管理する「管理人制度」をとっていた。その後次第に府営住宅の供給量が増え、中高層住宅の比率が増加するにしたがって、府の直轄管理方式は次第に困難になってきた。そこで、昭和40年から従来の直轄管理方式をあらため、500戸に一人、非常勤嘱託の専任管理人をおく、専任管理人制度が始まった。また修繕業務は各団地の管理人が補修指令書により直接住宅調査し、管理人の立合いのもとに実施するやり方をとっていたが、年々増加する管理戸数と修繕業務の増加にともない、この方法では対応できず、修繕専用車（おとずれ号）が各団地を巡回するシステムを導入した。その後、管理戸数が10万戸を超え、入居者の要求が多様化し、管理事務も複雑化してきたため、専任管理人制度も困難となり、この制度を53年から廃止した。それにかわる制度として、府下9ヵ所に府の職員と非常勤嘱託員を配した住宅地区管理室を設置し、各団地には連絡員を設置した。また、修繕業務に関しては外郭団体に委託し、修繕専用車（おとずれ号）を廃車した。住宅地区管理室には外郭団体の出張所が併設され、現在はこの管理室が管理事務所と改称され、各団地を統括している。

7). 大阪市（大阪市営）

大阪市の公営住宅の管理は、外郭団体的管理組織が家賃の収納や補修業務を行ない、なるべく連絡員が現地で対応する業務が少なくなるようにしてきた。しかし、それでも最近の傾向として連絡員の成り手が少なくなってきた。そのため、現在の住込み式の連絡員制度をやめ、管理人事務所を設けて、昼間のみ常駐する専任管理人をおいて対応す

る方法にかえつつある。現在、専任管理人は一人で2～3団地をかけもちで担当している。

以上の7供給主体の管理形態の変容からいえることは、一つは生活管理を所有者がかかることが少なくなったことである。二つめは現地で管理人が対応する体制から、各地域毎に営業所を設置し、そこで主として管理業務の対応をし、現地では簡単な事務連絡的な業務のみ対応していく管理体制にかわったことである。三つめには管理業務のなかでも業務として採算性があるものに関しては、外郭団体的管理組織に委託をするようにし、所有者自らが担当する管理行為を減らしていることである。

このように公的賃貸住宅の供給主体は、以前は住宅の生活管理まで含めた広い範囲の住宅管理を住宅の所有者として当然行うべき行為と考え、住込みの担当者をおき、生活面の管理までかかっていたが、現在は実質的に管理業務の多くが供給主体の手からはなれ、供給主体はなるべく管理、特に生活管理面にはかかわらないという傾向がみられるようになっている。

4. 3 公的賃貸共同住宅における供給主体と居住者（賃借人）の管理分担

4.3.1 「居住者の管理参加」制度の比較

10供給主体における制度上の管理行為の担当者は表4.7である。供給主体および供給主体が委託した業者が担当する場合を「供給主体」担当とした（表4.7の●印で示されるもの）。また、賃借人および賃借人が委託した業者が担当する場合を「賃借人」担当とした（表4.7の○印で示されるもの）。供給主体と賃借人が協力して行う、または、団地によって賃借人が担当したり、供給主体が担当したりする場合、または賃借人の間接参加が制度的に認められている場合を「両方」担当とした（表4.7の◎印で示されるもの）。また、設定した管理行為のなかで担当者が決っていない場合がある。この場合を「決っていない」とした（表4.7の－印で示されるもの）。（以下、「」は各管理行為を、『』は管理行為の関連のあるものをまとめた管理項目を示す。）

供給主体によって賃借人の管理参加制度に違いがみられる項目は、『共益費関連行為』、『清掃等の行為』、『集会所関連行為』、『駐車場関連行為』の決定過程および執行過程の行為である。また、「共用部分修繕の決定」「共用部分の改善の決定」「増築、建替の決定」などの、改善や修繕の決定過程の行為への居住者の参加も制度に違いがみられる（各項目における賃借人の管理参加制度の違いは次節(4.3.2)で述べる）。

公団住宅ではこれらの行為への賃借人の参加が全般的に認められておらず、「賃借人不参加型」管理方法がとられているが、公営住宅ではこれらの行為への賃借人の参加が全般的に認められている、「賃借人参加型」管理方法がとられている。また、公社住宅はその中間的な形態で「賃借人一部参加型」管理方法になっている。

管理形態との関係でみると、外郭団体に『共益費関連行為』、『清掃等の行為』、『駐車場関連業務』を委託していない場合に、これらの業務を賃借人に委託する傾向がある。また『集会所関連業務』が現地管理担当者の業務でない場合は、やはりこれらの業務を賃借人に委託する傾向がある。

4.3.2 供給主体と居住者（賃借人）の管理分担－制度と実態－（表4.8）

①運営管理における管理分担

1). 入居・退去関連行為

「入居条件の決定」「入居者の募集」「入居者の決定」「退去時の申し出の受け付け」等の『入居・退去関連行為』は経営的性格の強い運営管理的行為である。これらの行為は常に供給主体が担当している。また、そのなかでも執行過程の行為である「入居者の募集」事務や「退去の申し出の受け付け」は供給主体の委託した業者等が行うことがあるが、その行為を賃借人が担当することはない。

2). 家賃関連行為

「家賃の決定」「家賃の徴収」「家賃の催促」等の『家賃関連行為』は『入居・退去関連行為』と同様に、経営的性格の強い、運営管理的行為である。これらの行為も常に供給主体が担当している。そのなかで「家賃の徴収」という執行行為を供給主体が委託した業者が行うことがあるが、その業者は供給主体の外郭団体に限られており、その行

表4.7 管理行為の三側面及び決定・執行過程別にみた賃借人の管理参加制度

	決定過程	公団 S1S2S3S4	公社 E1E2E3E4E5	執行過程	公団 S1S2S3S4	公社 E1E2E3E4E5
運	入居条件の決定	●	●●●●●	入居者の募集	●	●●●●●
	入居者の決定	●	●●●●●	退去時の申し出の受付	●	●●●●●
	退去時の査定	●	●●●●●	退去時の査定	●	●●●●●
管	家賃の決定	●	●●●●●	家賃の徴収	●	●●●●●
				家賃の催促	●	●●●●●
				家賃の出納	●	●●●●●
管	共益費の決定	●	◎●○○	共益費の徴収	●	◎●○○
				共益費の催促	●	◎●○○
				共益費の運用	●	◎●○○
理	集会所の使用規定決定	●	◎●○○	集会所の使用許可	●	◎●○○
	集会所の使用料の決定	●	◎●○○	集会所の使用料徴収運用	●	◎●○○
				集会所の鍵の保管	●	◎●○○
理	駐車場の使用規定決定	●	◎●○○			
	駐車場の使用者決定	●	◎●○○			
	駐車場の使用料決定	●	◎●○○	駐車場の使用料徴収運用	●	◎●○○
管	共用部分清掃方法決定	●	◎●○○	共用部分の清掃	●	◎●○○
	排水管清掃の決定	●	◎●○○	排水管清掃	●	◎●○○
	植栽等の手入れ決定	●	◎●○○	植栽・下草の手入れ	●	◎●○○
管				蛍光灯の取り替え	●	◎●○○
	消火器の点検決定	●	◎●○○	消火器の点検	●	◎●○○
	給水関係の点検決定	●	◎●○○	給水関係の保守点検	●	◎●○○
管	汚水処理施設点検決定	●	◎●○○	汚水処理施設保守点検	●	◎●○○
	エレベーター点検決定	●	◎●○○	エレベーター保守点検	●	◎●○○
				建物の巡回	●	◎●○○
理				緊急時の点検応急措置	●	◎●○○
	専用部分修繕決定	●	◎●○○	専用部分修繕の実施	◎	◎●○○
	共用部分修繕の決定	●	◎●○○	共用部分修繕の実施	●	◎●○○
管	専用部分模様替決定	●	◎●○○	専用部分模様替の実施	◎	◎●○○
	共用部分改善の決定	●	◎●○○	共用部分改善の実施	●	◎●○○
	増築・建替の決定	●	◎●○○	増築・建替の実施	●	◎●○○
理	集会所の増設の決定	●	◎●○○	集会所の増設の実施	●	◎●○○
	集会所の修繕の決定	●	◎●○○	集会所の修繕の実施	●	◎●○○
	集会所の改善の決定	●	◎●○○	集会所の改善の実施	●	◎●○○
管				集会所の清掃	●	◎●○○
	駐車場の建設の決定	●	◎●○○	駐車場の建設実施	●	◎●○○
				駐車スペースの清掃	●	◎●○○
生	生活ルールの設定	●	◎●○○	ルール違反取り締まり	●	◎●○○
	生活ルールの改定	●	◎●○○	不法駐車取り締まり	●	◎●○○
				住まい方の指導相談	●	◎●○○
活				入居者のトラブルの仲裁	○	○●○○
				防火訓練の指導・実施	○	○●○○
				避難経路のみまわり	○	○●○○
管				行事・親睦活動	○	○●○○

公団：住宅・都市整備公団
公社：東京都住宅供給公社（S1）神奈川県住宅供給公社（S2）大阪府住宅供給公社（S3）大阪市住宅供給公社（S4）
公営：東京都（E1）神奈川県（E2）横浜市（E3）大阪府（E4）大阪市（E5）
●：供給主体又は供給主体が委託・請負した業者が担当している場合
○：居住者（賃借人）又は居住者が委託・請負した業者が担当している場合
◎：供給主体と居住者が協力して担当したり、団地によって供給主体が担当したり、居住者が担当したりしている場合
－：担当者が決まっていない場合

表4.8 管理行為の三側面及び決定・執行過程別にみた賃借人の管理参加の実態

決 定 過 程		賃 借 人 の 参 加			執 行 過 程	賃 借 人 の 参 加			
		参加 有無	間接 参加	直接 参加		参加 有無	間接 参加	直接 参加	
運 営 管 理	入居条件の決定 入居者の決定 部屋の決定	無 無 有	— — ○	— — ×	入居者の募集	無	—	—	
	家賃の決定	無	—	—	退去時の申し出の受付 退去時の査定 家賃の徴収 家賃の催促 家賃の出納	無 有 無 無 無	— ○ — — —	— × — — —	
	共益費の決定	有	○	○	共益費の徴収 共益費の催促 共益費の運用	有 有 有	× ○ ○	○ ○ ○	
	集会所使用規定作成 集会所使用料の決定	有 有	× ×	○ ○	集会所の使用許可 集会所使用料徴収運用 集会所の鍵の保管	有 有 有	○ ○ ×	○ ○ ○	
	駐車場使用規定作成 駐車場使用者決定 駐車場使用料決定	有 有 有	× × ×	○ ○ ○	駐車場使用料徴収運用	有	×	○	
権 限 持 有 者 の 管 理	共用部分清掃の決定 排水管清掃の決定 簡易等の手入れ決定	有 有 有	○ ○ ○	○ ○ ○	共用部分清掃 排水管清掃 植栽・下草の手入れ 蛍光灯の取り替え 消火器の点検 給水関係の保守点検 汚水処理施設保守点検 エレベーター保守点検 建物の巡回	有 有 有 有 有 無 無 無 有	○ ○ × — — — — — ○	○ ○ — — — — — — ○	
	消火器の点検決定 給水関係の点検決定 汚水処理の点検決定 エレベーター点検決定	有 無 無 無	× — — —	○ — — —	緊急時の点検応急措置 専用部分修繕の実施 共用部分修繕の実施 専用部分模様替え実施 共用部分改善の実施 増築・建替えの実施 集会所の増設実施 集会所の修繕の実施 集会所の改善の実施 集会所の清掃	有 有 有 有 有 有 有 有 有 有	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ×	× — × × × × ○ ○ ○ ○	
	専用部分修繕の決定 共用部分修繕の決定 専用部分模様替え決定 共用部分改善の決定 増築・建替えの決定 集会所の増設決定 集会所の修繕の決定 集会所の改善の決定	有 有 有 有 有 有 有 有	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	× × × × × ○ × ×	集会所のスペースの清掃	有	×	○	
	駐車場の建設決定 (増設)	有	○	○	駐車場の建設実施 駐車場のスペースの清掃	有 有	×	○ ○	
生 活 管 理	生活ルールの設定 生活ルールの改定	有 有	○ ○	○ ○	ルール違反取り締り 不法駐車を取り締り 住まい方の指導相談 入居者間トラブル仲裁 防火訓練の指導・実施 避難経路の見回り 行事・親睦活動	有 有 有 有 有 有 有	○ ○ × × × ×	○ ○ — — — — ○	

参加有無：有は賃借人の間接参加または直接参加がある

無は賃借人の間接参加も直接参加もない

間接参加：×はどの団地でも賃借人の間接参加がない

○は供給主体（制度）によって貸借人の間接参加がある
●は供給主体（制度）にかかわらず貸借人の間接参加がある

直接参加：×はどの団地でも賃借人の直接参加がない

○は供給主体（制度）によって賃借人の直接参加がある
●は供給主体（制度）にかかわらず賃借人の直接参加がある

○は供給主体（制度）にかかわらず質借人の直接参加がある

表4.9 共益費の徴収者とその内容

供給主体 費用内容		住宅・都市 整備公団	東京都住宅 供給公社	神奈川県住 宅供給公社	大阪府住宅 供給公社	大阪市住宅 供給公社	東京都		神奈川県		横浜市		大阪府		大阪市	
名称	共益費	共益費	共益費	共益費*	共益費*	共益費*	共益費	自治会費	共益費*	共益費*	共益費	自治会費	共益費*	共益費*	共益費*	共益費*
・ 共同電気代、水道代	●	●	●	○	○	○	—	—	○	○	○	—	○	○	○	○
・ 共同灯の蛍光灯や電球代	●	●	●	○	○	○	—	○	○	○	○	—	○	○	○	○
・ 設備の動力費	●	●	●	○	○	○	—	○	○	○	○	—	○	○	○	○
・ 設備の維持管理費	●	●	●	△ ²⁾	—	● ³⁾	—	○ ⁵⁾	—	—	▲ ⁴⁾	—	—	—	—	—
・ 共同部分の掃除代	●	● ¹⁾	●	○	○	—	○	○	○	○	○	—	○	○	○	○
・ 排水管の掃除代	●	● ¹⁾	●	○	○	● ⁴⁾	—	○	○	○	○	—	○	○	○	○
・ 植栽・下草の手入れ(剪草)	●	● ¹⁾	●	○	○	—	○	○	○	○	○	—	○	○	○	○
・ “ (危険な所)	●	● ¹⁾	●	△	○	—	○	○	○	○	○	—	○	○	○	○
・ ごみ処理関係費用	●	●	●	○	—	—	○	○	○	○	○	—	—	—	—	—

・居住者が家賃以外に共同でそれにかかる費用を全額負担している場合 ○● ・費用の徴収、運用者が供給主体の場合 ●▲

・費用の徴収、運用者が自治会の場合
 ○△
 (白濁)

*自治会にまかせているので、名称は自治会費と呼んでいる団地もある

1)供給主体は徴収しているが、自治会で運営できる

2) 汚水処理施設の槽のそうじのみ、居住者が2回に1回負担

3) EVの油代、水槽の薬品代のみ居住者が負担

4) 掃除をするか否か居住者が決められる

5) 浄化槽の掃除、薬品代のみ居住者が負担

6) 給水施設、汚水処理施設、EVの維持管理費の $\frac{1}{2}$ を居住者が負担

為を賃借人が担当することはない。

3). 共益費² 関連行為

共益費（ここでは、居住者がその住宅を利用するにあって家賃以外に共同で負担している費用、以下、共益費と呼ぶ）の運営方法をみる。

「共益費の金額の決定」「共益費の徴収」「共益費の催促」等の『共益費関連行為』の担当者は供給主体によって違いがみられる。このように制度上の担当者が異なっているのは、共益費と呼ばれる費用のなかに含まれる項目が各供給主体によって異なっているからである（表4.9）。

共益費の内容をみてみると、どの供給主体の団地でも家賃以外に賃借人が負担している費用は、共用部分の電気代・水道代、共用部分の廊下や階段等の蛍光灯の取替の費用、共用部分の設備の水光熱費、共用部分の清掃代、植栽・下草の手入れ（危険なところは除く）にかかる費用である。一方、供給主体によって家賃以外に賃借人が負担したり、しなかったりの違いがみられる費用は、植栽・下草の手入れ（危険なところ）にかかる費用、共用部分の設備の維持管理費等である。これらの費用を賃借人と供給主体の両方で2分の1ずつ負担している場合もある。共益費に専門的業者に委託する必要がある項目（共用部分の設備の維持等）が含まれる場合は、供給主体が費用を徴収し、運用することが多い（決定過程および執行過程の行為を供給主体が担当）。この場合に制度として費用の運用に賃借人の間接参加を認めている場合がある。また、制度で認められていなくても賃借人は「費用の使い方に意見を言う」などの間接参加をしている。一方、共益費に専門的な業務委託を必要とする項目が殆ど含まれていない場合は、賃借人が費用を徴収し、運用している（決定過程および執行過程への賃借人の直接参加）。このように供給主体によって共益費として考える範囲の違いがみられ、そのような考え方の違いがその費用の徴収や運用の仕方の違いとなっており、あらわれている。

4). 集会所関連行為 (運営管理)

集会所を使っていくための、「集会所の使用規定作成」、「集会所の使用許可」「集会所の使用料決定」「集会所使用料徴収」「集会所使用料運用」「鍵の保管」等の運営管理行為を制度上賃借人が担当することになっている供給主体がある。この場合は、実際も賃借人が担当している（決定過程および執行過程への賃借人の直接参加）。この制度がとられているのは公営住宅で多くなっている。また、同じ供給主体の団地でも各団地における供給主体の管理体制の力量（管理担当者の人数等）やその集会所が生れた経過（例えば賃借人の要望により空き住戸を集会所として利用するようになった等）によっても担当者が異なっている。また、集会所の使用許可や使用料の運用の担当者が供給主体になっており、制度上賃借人の参加が認められていない場合でも、賃借人は供給主体に意見を言うという形で間接参加をし、「自治会関係は集会所の利用を無料にする」「集会所は営利を目的にするような業者には使わせない」などの利用方法を認めてもらっている。また「鍵の保管」が制度上供給主体が担当者である場合でも、現場管理担当者が不在のことが多いために、実際は自治会等で担当者を決めて賃借人が担当している。

場合がある。

5). 駐車場関連行為（運営管理）

駐車場を利用していく上で、「駐車場の使用規定作成」「駐車場の使用者の決定」「駐車場の使用料決定」「駐車場の使用料徴収、運用」という運営管理行為がある。『駐車場』関連行為は決定過程も執行過程も賃借人が担当する場合と供給主体が担当する場合がある。供給主体が担当する場合は、供給主体が「駐車場の建設の決定」し、「駐車場の建設」を実施し、「駐車場の使用規定作成」「駐車場の使用者の決定」「駐車場の使用料決定」「駐車場の使用料徴収、運用」を行う。一方、賃借人が担当する場合は、賃借人が賃借人間で話し合い、「駐車場の建設の決定」し、「駐車場の建設」（具体的にはライン引き）を実施し、そして「駐車場の使用規定作成」「駐車場の使用者の決定」「駐車場の使用料決定」「駐車場の使用料徴収、運用」を行う（決定過程および執行過程への賃借人の直接参加）。このように『駐車場』関連行為の実際の担当者は供給主体の制度によって異なっている。また、同じ供給主体の団地でも賃借人の力量によって賃借人が担当する場合と供給主体が担当する場合がある。

②維持管理における管理分担

1). 清掃等の行為

「共用部分の清掃」「排水管の清掃」「植栽・下草の手入れ」「蛍光灯の取りかえ」は建物等の維持保全行為である。これらの行為の担当者は供給主体によって制度上の担当者が異なっており、そのため実際の担当者も異なっている。

「共用部分の清掃」「植栽・下草の手入れ（危険な所を除く）」については、その費用はどこでも賃借人が負担することになっているが、運営の仕方には三つのタイプがある。一つは公営住宅にみられる、すべて賃借人に任されているタイプで、決定過程も執行過程も賃借人が担当している場合である。二つめは、公団住宅や公社住宅でとられていることが多い方法で、供給主体が清掃行為を担当している場合である。三つめは、この中間で、賃借人が清掃業務を担当するのか、供給主体に委託するのかを居住者団体（自治会など）で話合って決られるタイプ（具体的には東京都公社(S1)）であり、決定過程に賃借人が参加でき、執行過程の担当者を決められるものである。

また、「排水管の清掃」の方法も三つのタイプがある。一つは決定過程も執行過程も供給主体が行い、その費用を賃借人から共益費として徴収している場合である。二つめは決定過程も執行過程も賃借人に任されている場合である。この場合、供給主体は「すまいのしおり」などで「年1回は排水管の清掃を居住者できるように」と指導しているのみである。三つめは東京都営(E1)の場合で、棟ごとに居住者間で、「排水管の清掃」を実施するか否かを話あって決め、清掃を実施することに決めた場合は、供給主体にその費用を共益費として支払い、供給主体が行為の実施をする場合である。この場合は決定過程に賃借人が直接参加している。以上のように、共用部分の掃除に関しては供給主体によって担当者が異なっている。決定過程に賃借人の参加が制度的に認められている場合がある。また、認められていない場合にも賃借人の参加がみられた。執行過程の担

当は主に制度で決っている人が担当しており、賃借人が制度で決められる以外に担当することはほとんどみられない。

「蛍光灯の取替」は現地で即座に対応することが必要な行為であるために、制度にかかわらず、賃借人が直接的または間接的に（取替担当者に連絡をするなど）担当していることが多い。

2). 設備の保守・点検関連行為

「消火器の点検」は供給主体により担当者が異なっており、実際にも供給主体が行う場合と賃借人が行う場合がある（執行過程への賃借人の直接参加）。

専門的な知識や技術の必要な「給水関係の保守点検」「汚水処理施設関係の保守点検」「エレベーターの保守点検」は必ず供給主体が担当し、実際には供給主体が委託した専門業者が行っている。また、「緊急時の点検、応急措置」に関しては、現場で行う、緊急性の高い行為であるため、現場での管理担当者の不在や不慣れ等から、実際には制度にかかわらず、自治会の役員等が対応していることがある（執行過程への賃借人の直接参加）。

3). 修繕関連行為

専用部分の修繕の費用負担は修繕箇所によって、賃借人と供給主体の担当が異なっている。また、同じ箇所でも老朽が原因の場合は供給主体が、故意や過失が原因の場合は賃借人が行うことがある。このように「専用部分の修繕」は供給主体と賃借人によって行われる。主な方法は賃借人が修繕の申し出を行い、それを供給主体が「受付」、その費用の負担者の決定を供給主体が行う。この際、供給主体に代り、自治会で「修繕の受け付け」を行っていることがある（執行過程への賃借人の間接参加）。その理由は、修繕には緊急性の高いものがあるが、現場管理担当者の不在率が高いこと、またその担当者では判断できず、営業所や出張所まで修繕の依頼を持っていくために、修繕の実施までに時間がかかるためである。その為に、自治会で修繕の依頼を受け付ける窓口をつくり、直接、営業所や出張所に持っていく場合がある。

共用部分の「計画修繕の決定」は必ず供給主体が担当している。また、共用部分の修繕に関する決定過程への賃借人の間接参加は、制度にかかわらずみられる。具体的には自治会などで建物の老朽度をチェックしてまわったり、居住者団体として共用部分の修繕に関しての意見をまとめて申し出るような場合である。

4). 改善関連行為

共用部分の改善については、「計画の策定」や「意見調整」に、制度にかかわらず賃借人の参加がみられる（決定過程への間接参加）。その理由は、一つには供給主体は賃借人間の意見の調節が大変なために賃借人に任せていることがある。二つめには供給主体からみて、賃借人は住宅に実際に住み、24時間利用しているので、住宅やその周りの状況を良く知っており、建物の状況をだれよりも詳細で現状に即して把握していると考えられる為である。三つめには、居住者にとって改善は居住者の生活や利用とのかかわ

りが大きいからである。そのため、実際の共用部分の改善行為の実施は供給主体が行なうことが多いが、この場合でも賃借人は意見を言うなどの形で間接参加をしている。また、賃借人がお金を出しあって施設や設備を設置するといった執行過程への直接参加もみられる。専用部分の改善については全住戸で一斉に行われる場合と各住戸で個別に行われる場合があるが、ともに賃借人が直接および間接に参加している（執行過程への賃借人の直接、間接参加）。

改善のなかでも建替や一部屋増築については、これらの事業が賃借人の生活にあたえる影響が大きい為に、供給主体がこれらの事業を賃借人からの要望事業と位置付け、事業を進めていく過程に賃借人の参加を制度的に認め、賃借人が計画策定等の方針決定に参加している場合がある（決定過程・執行過程への間接参加）。

5). 集会所関連行為（維持管理）

集会所の維持管理は、賃借人が使用料を運用している場合は、それにともない、「集会所の清掃」「集会所の修繕」や「集会所の改善（設備の設置等）」の行為を賃借人が担当している（賃借人の執行過程への直接参加）ことが多い。また、集会所の増設について制度的に賃借人の参加を認めている供給主体はないが、実際は賃借人が供給主体に集会所を増設してもらうように要望を出し、増設をしていることがある。その際のプランの作成に賃借人が参加していることがある（賃借人の決定過程、執行過程への間接参加）。

6). 駐車場関連行為（維持管理）

駐車場は居住者間で「駐車場の建設を決定」し（決定過程への賃借人の直接参加）、「駐車場の建設」（具体的にはライン引き）を実施し（執行過程への賃借人の直接参加）している場合がある。また、「駐車場スペースの清掃」という維持管理的行為は他の共用部分と同じ清掃担当者が行っており、賃借人が担当している場合もある（執行過程への賃借人の直接参加）。また、駐車場の増設の決定には賃借人は制度にかかわらず、意見調整をする等の間接参加を行っている（決定過程への賃借人の間接参加）。

③生活管理における分担

1). 共同生活ルール関連行為

供給主体が常に行っている共同生活関連行為として、「生活ルールの設定」がある。供給主体は共同生活上のトラブルが生じないように生活ルールの設定を行っている。生活ルールには様々あるが、例えば「犬や猫等のペットの飼育の禁止」等のルールを居住者が話合って改定することはほとんどの供給主体で認められておらず、実際にも賃借人によって供給主体が設定した生活ルールを改正した例はみられない。賃借人は「楽器の演奏の時間は夜の9時までにしませう」とか、「自転車置場の利用は1家に1台にしませう」のように、供給主体が設定したルールに違反しない範囲で、生活や利用に即した細かいルールを設定している。また、「生活ルール違反取り締まり」「住まい方の指導・相談」については、供給主体が担当することになっている場合でも賃借人の参加

がみられる。それ以外の生活管理に関する行為は制度上担当者が決まっていなかったことが多く、「不法駐車を取り締まり」「入居者間のトラブル」は賃借人が担当していることが多くみられる（執行過程への直接参加）。

2). 防火・防犯対策関連行為

「避難経路の為の見回り」「防火訓練の指導実施」という行為は制度上としては特に担当者が決まっていなかったことが多く、実際には賃借人が担当している（執行過程への賃借人の直接参加）。

3). 行事・親睦活動関連行為

「行事・親睦活動の実施」には供給主体のかかわりがみられず、賃借人が常に担当している（賃借人の決定過程・執行過程への直接参加）。

以上のように供給主体が何等かのかかわりを持っている生活管理というのは「生活ルールの設定」であり、これは各団地における共同生活上のトラブルや迷惑行為を解消するために取りくむ様々な生活管理行為の一部である。供給主体からは共同生活をより発展させていこうとする、コミュニティ活動、親睦活動にかかわりはみられない。かつて、住宅団地の供給されだした当初には、団地の親睦活動に積極的にかかわり、コミュニティの育成を供給主体（所有者）側がPRすることもみられたが、現在ではこのような行為への供給主体のかかわりはみられない。

④まとめ

運営管理面では入居・退去関連行為や家賃関連行為は供給主体が常に担当している。そのなかでも執行過程の行為は供給主体が委託した業者が行うことがあるが、賃借人が担当することはなく、間接参加もほとんどみられない。共益費に関する行為は決定過程も執行過程も賃借人が担当している場合がある。これは制度上賃借人が担当することになっている場合のみである。それ以外の場合には賃借人の間接参加がみられる。また、駐車場や集会所の運営行為について、決定過程および執行過程の行為を賃借人が担当している場合がある。これも制度上賃借人が担当することになっている場合のみである。それ以外の場合は、使用許可や使用料の運用に関して賃借人の間接参加がみられる。共益費や駐車場、集会所の運営を制度上、賃借人が担当することになっているのは公営住宅に多い。

維持管理面では決定過程の行為で、建物の原状変更を伴ない、大きな変更を行なう行為は必ず供給主体が担当しているが、賃借人はみんなの意見をまとめ、調整し、供給主体に申し出るなどの形で間接参加をしている。これは修繕や改善が円滑に進める為に、賃借人間の意見調整が供給主体にとって手間がかかり、供給主体が賃借人に意見調整をまかせることもあるが、賃借人は実際に住宅に住み、利用しているため、その住宅の状態を詳細に把握しており、現状に即した細かい情報を供給主体に提供することができるために、自発的に参加をしていることがある。執行過程の行為のなかで供給主体が必ず

担当している行為は設備の保守・点検という専門的な業務である。また、共用部分や専用部分、駐車場や集会所の修繕や改善の実施に賃借人が意見を言う等の間接参加を行っているが、その他に、賃借人が自分たちで施設を設置する等の直接参加も行っている。また、各団地で行う専門性の低くかつ直接建物の原状に影響を与えない、日常的な維持保全行為は賃借人が行うことがある。これは制度上賃借人が担当することになっている場合もあるが、それ以外の場合でも賃借人が直接参加したり、意見をいうなどの間接参加をしている。また、緊急性のある行為を現地管理担当者の不在などから賃借人が行っており、その他には制度上担当者が決っていない行為を賃借人が実施している。

生活管理では生活ルールの設定・改定などの決定過程の行為はどこでも供給主体が行っているが、その他の行為は制度上は担当者が決っていないため、実際に生活上必要な行為であるために賃借人が実施している。

4. 4 公的賃貸住宅の改善行為への居住者（賃借人）の管理参加－制度と事例－

制度上、賃借人の参加があまり認められていなかった改善行為をとりあげ、「賃借人の管理参加」の制度と事例を通し、改善行為への賃借人の参加の意義を考察する。ここでは、制度上、改善行為への賃借人の参加が多くみとめられている大阪府営住宅の場合をとりあげる。

①建替事業について⁵⁾

大阪府営住宅は昭和21年に建設が始まってから37年までに合計約 22000戸の木造住宅が建設された。そのうち、一部の住宅が入居者に払い下げられたため、大阪府が管理している住宅は45団地 19644戸となった。その後、これらの木造住宅では耐用年数が経過し、傷みがひどくなり、維持管理が大変となり、昭和40年からこれらの住宅を耐火構造の中高層住宅へ建替ることが決った。現在、大阪府営住宅の年間計画供給戸数のうち、建替によるものの比率は9割以上を占めている。

また、建替事業をはじめた当初は住民の「払い下げ運動」が活発であった。昭和57年に「建替事業の時期に関する計画」を策定、公表してからは、その後の事業はこの計画に基づき、対象団地の居住者と話し合いをし、事業を進めるようにしている。

建替を実施した団地において居住者がどのように建替事業にかかわったのか、その参加状況をみる。

事例：K団地（ヒヤリング時は第1期建替終了、第2期工事中）

所在地 ；大阪府大東市北新町（JR片町線四条駅徒歩1分）

入居開始 ；建替前の木造住宅には昭和34年から入居開始、建替後の中層住宅には昭和62年から入居開始

棟数及び戸数 ；5棟（5階建ての中層住宅）287戸

間取り ；3DK中心（建替後）

建替の動機 ；昭和58年に自治会（居住者団体）から大阪府に対して建替交渉を開始した。このように居住者から団地の建替を要望した理由は、1. 昭和34年に建設された木造の住宅であったために、老朽化が進んでいた 2. 補修の要求を大阪府に出してもなかなか応じてくれない 3. 建替後の住宅の家賃は建替交渉開始時の家賃額で決められることから建替に早期に着手したほうがよいという考えがあったからである。この時点で、自治会が建替についての賛否を居住者全員に取ったところ、反対の人は4,5件で、ほとんどの人が建替に賛成した。そこで自治会で建替について居住者の意向をまとめて大阪府に要望をだした。それにより、大阪府の住宅管理課により建替の実施が決定され、自治会のなかに建替推進委員会が結成された。

建替事業への居住者参加：建替についての計画があるていど固まってきた、昭和59年10月に自治会として建替について質問、要望をまとめて大阪府の管理課へ提出した。その主な内容は、1. 大阪府は8階もしくは10階建てのエレベーターのある高層住宅を計画しているが、エレベーターがあると共益費が高くなるので、5階建ての中層住宅にしてほしい 2. 傾斜家賃の時期および金額を検討してほしい 3. 高さの調節できるものほしだ

いをつけてほしい 4. 現在の計画では1階の住戸にだけ網戸をつける予定になっているが、全戸につけてほしい 5. クーラーを各室に設置できるように設備してほしい等である。このうち、1.～4.の意見・要望が計画のなかで取入れられたが、クーラーに関する要望は電気容量の制限から実現されなかった。また、自治会では建替の計画を進める上で、具体的な建替終了団地の見学などを実施し、勉強会を行なった。

建替事業がほぼ完成し、入居住戸を決める際には、自治会であらかじめ居住者全員に入居希望住戸をきくためのアンケート調査を実施した。通常、5階の住戸はエレベーターがないために、階段の上り下りが大変になるので人気がないと考えられる。そのため居住者全員の希望住戸がかたよらず、5階までの全住戸に入居者が決るように、計画段階では5階の住戸のみに屋根裏収納庫をもうけて他の住戸に比べてメリットをつけるように提案しておいた。さらに、入居住戸の決定の際には、原則的には抽選で行なうことが、その前に自治会の指導で、まずはじめに5階の住戸の入居者をきめて、その次に抽選で1階から4階までの入居者を決めるようにした。このように自治会指導でなるべく居住者が自分たちの希望する住戸に入れるように工夫したので、現在は入居者間のトラブル（相隣苦情）が少ない。また、建替時に退去する人には大阪府から協力金ができるように自治会で交渉し実現させている（以上、建替推進委員へのヒヤリングによる）。

②増築について

大阪府営住宅の昭和45年以前に建設された中層住宅は、各住戸に浴室がなく、住戸専有面積も狭い。そこで、これらの住宅の水準を向上させる必要性が高まってきた。昭和50年に紅葉ヶ丘団地で一部屋増築事業をモデル的に実施したことを契機に、その後、千里ニュータウンの入居者を中心とし、一部屋増築運動が起こった。そこで、大阪府は中層住宅の一部屋増築を制度的に対応していくため、昭和53年に一部屋増築実施要綱を策定した。そのなかで事業を円滑に進めるために、この事業を入居者および自治会からの要望事業と位置付け、昭和45年建設以前の団地を対象に、自治会から要望があれば増築の対象住宅にすることにした。そして、要望団地のなかから各住宅の容積率や建ぺい率を考慮して増築可能な対象住宅を選定している。事業は大阪府が日照、プライバシー等を考慮して増築計画案を作成し、その計画案について自治会の内部につくられた増築委員会と話し合い、入居者間の意見調整を行う等して進めていく。そして、入居者全員の合意がととのった団地から事業を実施していくことになっている。

③緑化推進事業について

大阪府の緑化推進事業とは、自らの団地の緑化を実施する自治会に対し、「府営住宅の良好なる住環境の確保を計り、居住者の団地に対する愛着とふるさと意識の高揚に資すること」を目的に大阪府が緑化事業を円滑に推進できるように援助を行う制度である。対象となる団地は、中層または高層の住宅で 1. 住環境（特に緑化）の維持管理について一定の業績を有し、 2. 緑化の推進に強い意欲とその組織を有する団地である。希望団地の自治会は地域的要素も取り入れながら 1. 緑化の推進方針、2. 緑化基本計画図、3. 維持管理計画を大阪府に提出する。大阪府は提出された緑化計画について自治会に対

して緑化推進事業として採用するかどうかの選択を告げ、選択した団地には緑化計画基準に適合するように自治会を指導していく。自治会が行う緑化事業は、1. 樹木の取得および植樹 2. 緑化樹木の維持管理（せん定、除草・防虫駆除、散水等） 3. その他自治会が自主的に行う緑化に関する事業である。予算は戸当たり2万円で、実施期間は3年以内である。自治会は緑化推進事業完成後、3年間維持管理状況を大阪府に報告する必要がある。

④集会所の増築・増設について

集会所の日常的な運営行為（使用申し込み受付け、使用料の徴収、水光熱費の負担、鍵の保管）は居住者団体の担当者（集会所運営委員等）によってなされており、集会所の清掃、湯沸かし室の後かたづけ等は使用者によって行われている。供給主体である大阪府が担当するのは建物の老朽化によってうまれる大規模な修繕、使用規則の設定といった行為で、集会所の使用にかかわるほとんどの行為は居住者の手でなされている。そのなかで居住者に集会所をより利用性の高いものにしたいという要求が生まれ、供給主体がその要求を受入れて、集会所を増築・増設している例がある。

事例：I 団地－集会所の増築－

所在地 ；大阪府貝塚市橋本 （JR 阪和線 和泉橋本 徒歩12分）

入居開始 ；昭和38～39年

棟数及び戸数 ；91棟 675戸 （中層304戸、簡易耐火構造2階建162戸 平屋209戸）

間取り ；2DK中心

集会所増築の経過：この団地では独居老人が多く、団地全体で約30人の独居老人がいる。老人会として「福寿会」があるが、その他に独居老人会として「鶴亀会」があり、高齢者の地域活動が活発な団地である。集会所が手狭なことから増築の要求が入居者の間に起こり、この団地の特性を考えて、高齢者の活動に利用する場として、和室15畳が増築された。増築の費用は供給主体である大阪府が負担しているが、暖房設備は集会所の運営費から、冷房設備や鏡などの備品は居住者の寄付でつけられた。

現在、月一回日曜日の朝八時から、老人会で草取りを実施し、そのあと労をねぎらう意味でこの部屋でお茶会をひらいている。また、独居老人の昼食会に月一回、利用している。このように和室を設けたことにより、集会所が高齢者の活動によく利用されるようになっている。

事例：F 団地－集会所の増設－

所在地 ；大阪府吹田市古江台 （阪急千里線 北千里 徒歩4分）

入居開始 ；昭和38～39年

棟数及び戸数 ；65棟 5階建て 1463戸

間取り ；3DK中心

集会所増設の経過：この団地は規模が大きいために、団地内に二つの自治会が結成されている。団地が建設された時から集会所が一ヵ所であったが、集会所は居住者間のコミ

ユニティ育成や自治会を運営していく拠点としての役割をもっており、ぜひ、1自治会で一ヵ所の集会所をもちたいという要望があった。そのため自治会からもう一ヵ所集会所をつくってほしいという要望が供給主体である大阪府に出され、大阪府が費用を出し、既存の集会所と別の位置に、集会所をさらに1棟増設した。これにより各自治会が1棟ずつ集会所を使えるようになり、現在各集会所は各自治会の拠点として利用されている。

⑤居住者の改善行為への参加の意義

以上の改善行為への賃借人の参加事例をとおり、賃借人が参加する意義を考察していく。

第一に、賃借人が改善に参加することによって、団地やその施設の質的水準がレベルアップし、団地生活を豊かにしていることがあげられる。集会所にしても植栽にしても建設当時は一定の水準を持っていたとしても、入居後年数を経るにしたがって、それらの質的水準は相対的に低下する。老朽化や性能の低下ばかりでなく、住民の共同生活の変化に対応できないいわゆる社会的陳腐化という現象も進んでくる。団地や施設の管理は、建設当時の状態を維持するばかりでなく、時間の経過とともに新しい質を取り入れた高いレベルの空間と生活の対応を造りだしていくことが必要である。このように、居住者の住要求をとりれて改善を実施していくことで、その住宅の居住者にみあった形での質的レベルアップをしている。

第二に、賃借人が改善に参加することによって、賃借人が空間に愛着をもち、自分たちの住む空間の管理により積極的に参加していこうという態度になっていることである。前節でみたように一般的に賃借人に参加が認められている行為は、共用部分の清掃、植栽の手入れ、廊下や階段の蛍光灯の取り替え、集会所利用のあとたづけ等実務的業務作業的行為（執行過程の行為）が多くなっている。住み手や利用者がこれらの行為に参加することは、体を実際に動かして共同で作業を行うことになり、空間への愛着を深め、住環境を大切にすることをやしなっていくことになる。しかし、その参加の範囲が「当初の水準を超えない」ものであるために、住み手の要求が住環境をよりよいものにしていくための積極的な要求になりにくい側面がある。しかし、改善事業のように企画・計画的行為（決定過程の行為）にも賃借人が参加していくことは、住み手の住要求が「当初の水準を越える」範囲にまで反映されることになり、住み手の空間への愛着が高まり、よりより空間作りへの意欲が生れてきている⁴⁾。

第三に、居住者は改善への参加を通じ、居住者組織の育成や居住者間の自律的ルールをつくっていることである。改善事業は居住者一人一人の生活に与える影響が大きい為、全居住者の意向を反映して行われなければならない。そのために、居住者間の意見の交換を行う機会と場が必然的に必要となり、その場が設けられている。居住者はその場を通じて、居住者間の交流を行ない、またなんらかの形で居住者組織をつくってきている。このように、居住者は具体的なテーマについて話し合いを深めていくなかでお互いの居住者を知り、理解を深めている。このような話し合いを通じて、団地や施設の維持管理方法について自律的なルールや方法を居住者の意向を反映した形でつくっていくことができ、居住者の管理への理解も深まっている。

4. 5 まとめ

①公的賃貸共同住宅における賃借人の管理参加の方法

賃借人の管理参加の方法は大きくわけて四つがある。一つは賃借人が実質的な管理行為を担当する場合で、執行過程の行為への直接参加である。これは制度上、賃借人が担当することになっている管理行為が多い公営住宅で多くみられる。二つめには、賃借人が情報を提供したり、意見を言ったりという場合で、実質的な行為を担当しないが、執行過程に間接参加している場合である。これは、制度上賃借人の参加があまり認められていない公団住宅で多くなっている。また、改善事業についてはどの団地でもみられた。三つめは決定過程への直接参加で、公営住宅などで集会所や駐車場の運営や清掃業務、改善についてみられた。四つめには、賃借人が直接決定するわけではないが、管理の方針決定にかかわっていく、決定過程への間接参加である。

供給主体別に賃借人の参加の方法をみると、公団住宅では賃借人間接参加型で、公営住宅では賃借人決定過程直接・間接参加、執行過程直接参加型になっており、公社住宅はその中間的な参加形態になっている。

②賃借人の管理参加の範囲

公的賃貸共同住宅では多くの管理行為に賃借人の参加がみられる⁵⁾。

決定過程の管理行為への賃借人の参加は、集会所関連行為、駐車場関連行為、改善関連行為に直接および間接参加がみられる。執行過程の管理行為への賃借人の参加をみると、生活管理面にはほとんどすべて参加がみられ、維持管理面には専門性の強い設備の保守・点検などを除いて素人でもできる清掃業務などや緊急的応急措置的対応に参加がみられる。運営管理面にも集会所や駐車場の運営に賃借人の参加がみられる。これは必ずしも賃借人の管理参加要求にもとづいているものとはいえず、供給主体側の経営方針によって規定されている部分が大きくなっている。供給主体は現地処理サービスの合理化をはかるために、現地で処理する行為を少なくし、その分賃借人に委託して管理経費を節約するという事情があるからである。また、決定過程でも執行過程でも賃借人の参加が一切みられないものがある。入居・退去関連業務、家賃関連業務、設備の保守・点検に関することである。これらの行為に居住者の間接参加もみられないのは、入居・退去・家賃関連業務には所有者としての財産性（収益性）とのかかわりが強く、特に公共住宅では公共性、平等性を維持することが求められ、一定の基準に基づいて管理を実施していく必要性が高い為である。設備の保守・点検は専門性が高い為に専門家の対応が必要となるからである。そのために居住者の参加がみられないが、建替時には家賃額の決定、部屋の決定に賃借人が間接的に参加していることから、家賃や入居関連業務にも居住者の要求が高まり、かつ公平性、平等性が維持できれば、賃借人の参加がはかられていく可能性がある。

以上から、公的賃貸住宅の賃借人の管理参加は狭い範囲でとらえると利用との関係が強い行為と現地性・緊急性のある執行過程の行為に限定されるが、最も広くとらえると、「入居条件や入居者の決定」「家賃の決定・徴収」等公共性及び収益性につよくかわる部分と「設備の保守・点検」のように専門性の強い行為をのぞいた範囲であるといえ

る。

③賃借人の管理参加の理由

賃借人の管理参加がみられる理由は次の四つがある。

一つは供給主体の経営方針により、管理業務を賃借人が担当する制度が設定されているからである。供給主体は管理行為を自ら行うこともあるが、なるべくそれにかかる手間と費用を少なくし、他に任せようとする傾向がある。そのために、外郭団体等に委託する場合もあるが、なるべくなら賃借人にまかせようとする傾向がある。その理由はそのことによって費用の節約がはかれるからである。専門性が高い行為および公共性を維持しなければならない行為（具体的には入居・退去関連行為、家賃関連行為、設備の保守点検）は賃借人に委託できないので外郭団体的管理組織に委託をする。それ以外の行為で、供給主体が自らすることで経営上メリットがある場合は自ら行うが、メリットがない場合は賃借人に委託する傾向がある。具体的には集会所の運営行為、駐車場の建設・運営行為、清掃行為などの実務的作業性が高い行為である。

二つめは共同住宅の管理には共同生活との関連が強い行為があることによる。また、住宅の管理行為には、建設当初には予想していなかった行為が生活の展開の中から生れてくることがある。それらの行為は生活とのかかわりが強いと、住み手である賃借人の参加が必要になるからである。具体的には、生活管理面に多く見られ、防火防犯の行為等である。

三つめは管理行為の性格に日常性、現地性、緊急性、随時性があることによる。つまり、管理行為には日常的に現地で緊急的、また突発的に対応をしていく必要のある行為が多い。また、建物の状況をよく知っているということから、現地に住んでいる賃借人の情報が必要になる。このような管理行為の性格により、賃借人の参加が求められる。具体的には、緊急時の対応や建物の傷みぐあいの把握等、建物の維持管理的な側面などに多く見られる。

四つめは住宅の管理方法は常に生活との対応から見直すことが求められることによる。つまり、建物や施設は建設当時に一定の水準をもっていても、入居後年数が経つにしたがって、質的水準は低下する。住宅が質的な陳腐化をむかえないためには、住み手の要求をとりいれた高いレベルの空間と生活の対応が必要になってくる。そこで、賃借人の意見の反映が必要になってくる。具体的には改善行為等に見られる。

④賃借人の管理参加を規定している要因

公的賃貸共同住宅で賃借人の管理参加を規定している要因は次の三つがあげられる。

一つは管理行為の性格である。現地性、緊急性の高い行為、また共同生活的側面の行為は賃借人のかかわりが多くなっている。

二つめは供給主体の経営方針である。供給主体の経営方針は大きく分けて二つの側面がある。一つは供給主体が収益性を重視するか否かであり、それにより、居住者への管理業務の委託の仕方や現地管理体制の設定の仕方が決っている。供給主体はなるべく管理の手間と費用を節約するために管理業務を委託しようとする。その際、委託費用の節

約の為に賃借人に委託する傾向がある。また、経営方針によって現地管理体制に対する供給主体側の力の入れ方にも違いがでてくる。費用の節約の為に、現地管理担当者が手薄になっているところでは、各住宅で賃借人が管理行為を担当することが多くなっている。経営方針の二つめは、所有者の社会的な管理責任として、公共性の維持の必要性が高いか否かである。公的賃貸住宅には公共性を維持していく必要性が高い為に、管理にも常に公平性を維持して進めていくことが求められる。また社会資本として住宅をストックしていく必要性が高い為に、常に社会的な住要求を取入れて質的レベルアップをはかっていくことが求められる。そのために、賃貸経営業務には賃借人の参加を認めないが、改善のように建物の原状に変更を及ぼすような行為でも、賃借人の意向を取り入れていくという傾向がみられる。

三つめは賃借人側の力量である。これは賃借人側の力量として、居住者組織として自治会が結成され、その活動が活発でまとまりがある場合は、賃借人は様々な管理行為を実施している。このような賃借人の力量による違いは、共同生活的側面また制度上供給主体が担当することになっている行為に見られやすくなっている。

⑤賃借人の管理参加の意義

本章をとおして明らかになった賃借人の管理参加の意義は、一つには建物の傷みを早期に発見し、早期に対応できることである。二つめには賃借人の住要求をとりいれて空間の質の向上（改善や施設や設備の設置等）を果たしていることである。三つめには居住者組織や居住者間の自律的ルールがつくられて、共同生活ルールが確立されることである。四つめは居住者が空間に愛着をもち、さらによい空間づくりへと意向が高まることである。五つめには所有者にとっては管理の手間と人手が省けることである。これは、執行過程の行為を居住者にまかせることは所有者にとって管理上の手間や人手が省けて経営的メリットがあるが、決定過程の行為にも居住者の参加をみとめることは、短期的にみると所有者側の手間等がかかるようであるが、長期的には居住者組織の育成と住宅への愛着心をそだて、生活管理面、建物維持管理面の質の向上につながり、所有者の手間やひまが少なくなると考えられる。

注

1)管理形態は管理業務の委託の有無とか、程度によって分類されていることが多い。そのため、区分所有共同住宅については業務委託の程度から、「委託管理」「自力管理」という定義が使われることが多い。また、管理の第一義的責任者である区分所有者の団体の管理組合の主体性の有無を考慮されることもある。例えば、日本建築学会近畿支部住宅部会マンション管理研究班、民間マンションの管理に関する研究（1981.3）では、管理形態は、1.居住者組織が整備されているかどうか、2.管理業務がだれにどの程度委託されているか、3.日常的に管理業務を仕事とする管理人がいるのかどうか、4.管理責任遂行責任者である管理者が居住者代表であるかによってタイプわけをしている。また、賃貸住宅においては管理形態について明確に分類されているものがほとんどない。そこで、本研究では、賃貸共同住宅の管理形態を分類する上で、区分所有

共同住宅の管理形態を分類する要因を考慮した上で、1.業務委託の程度として、執行過程の担当者の状態、2.所有者の主体性をみるために、決定過程の担当者の状態、3.管理体制の三要因からみていくことにする。

- 2) 民間賃貸住宅では、管理費、雑費という名称で集められていることがあるが、公的賃貸住宅では共益費という名称で集められていることが多い。ここでは、居住者が家賃以外にその住宅を利用するにあたって共同で負担している費用（具体的には、表4.9の項目）を共益費とし、その費用に含まれている項目の比較とその運用の仕方についてみている。
- 3) 建替事業への居住者の参加を「建築計画への需要者参加」としてとらえ、「管理への居住者参加」ではないという考え方もある。しかし、ここでは居住性を維持・向上させる為に居住者が発意した建替事業は、住宅の機能を向上させる為に行なわれる改善行為の一部と位置付けて、管理行為の中に含めて考えている。
- 4) 例えば自治会で一部屋増築運動に取り組んだ団地ではそれにより居住者間のコミュニティ形成が行なわれ、住環境への意識が高まり、自治会で緑化推進事業に取り組んでいる事例が見られる。
- 5) 居住者の管理参加については、本章が主に取扱っている「各住宅における居住者の参加」以外に、各住宅のレベルを越えた「居住者の参加」がある。例えば、東京都住宅供給公社、神奈川県住宅供給公社、大阪府住宅供給公社の賃貸住宅や大阪府営住宅等でみられるように、これらの居住者の代表（具体的には自治会協議会＜略称・自治協＞の代表）が定期的に家賃の値上げ等について所有者と話し合いをし、決定過程に制度的に参加していることがある。このように、居住者の管理参加には各住宅のレベルを越えた参加もあるが、本論文では各住宅における居住者の管理参加方法を考えることを目的としているために、主に各住宅における居住者の管理参加の実態を把握し、分析することになっている。

第5章. 公的賃貸共同住宅の居住者組織の性格からみた管理参加の相違

5. 1 本章の目的と方法

5.1.1 本章の目的

本章にさきだって、公的賃貸共同住宅における、居住者の管理参加の理由、参加方法とその範囲および参加を規定している要因を明らかにしてきた。公的賃貸共同住宅における居住者の管理参加状況は、一つには管理行為の性質によって異なり、生活とのかかわりが強い行為、現地性、緊急性がある行為等には居住者の参加が多くみられることが明らかになっている。二つめには所有者（公的賃貸住宅では供給主体）の経営方針によって異なり、所有者が管理業務を賃借人に委託する場合があることや現地管理体制の不備であることから、居住者が管理に参加していることが明らかになっている。三つめとして、居住者側の条件として居住者組織の状態によっても管理参加状況が異なることが明らかになっている。そこで、本章では居住者組織の性格や条件がどのように居住者の管理参加状況に違いを生み出しているかを明らかにしていく。

5.1.2 本章の研究手法

①研究の視点

賃貸共同住宅の管理を実施していく上で、居住者側の条件の違いとは、居住者個人個人の性格の違いもあるが、各住宅の居住者全体の性格や条件の違い、つまり、居住者集団としての性格や条件の違いが、その住宅の居住者の管理参加状況を規定することが大きいと考えられる。そこで、ここでは居住者全体としての性格や条件（以下、これを居住者組織としての性格と呼ぶ）とそれによる管理参加状況の相違を把握し、居住者参加を規定している居住者組織の性格とそれによる影響を明らかにしていく。尚、居住者個人の性格による管理参加の状況の相違に関しては第Ⅲ部でみている。

②調査の方法

本章の目的を達成するためには、賃貸共同住宅の居住者（以下、賃借人と呼ぶ）側の条件として、賃借人全体の属性や居住者組織の状態を把握すること、またそれによる賃借人の管理参加状況の相違を把握することが必要である。そこで以下の調査を実施した。
・調査対象住宅の選定：調査対象住宅は公的賃貸共同住宅とし、そのなかでも大阪府営住宅とした。その理由は、民間賃貸住宅では居住者組織が結成されていないことが多く、賃借人の管理参加も少なくなっている。そのため、賃借人側の条件の違いによる管理参加状況の相違を把握しにくい。そこで、対象を公的賃貸共同住宅にした。次に、公的賃貸共同住宅のなかでも大阪府営住宅を対象としたのは、第4章でみたように大阪府営住宅では制度上賃借人が担当することになっている管理行為が他の供給主体と比べて多く、賃借人側の条件による管理参加状況に違いが見られやすいと考えられるからである。

賃借人の管理参加の実態を把握するために、各団地の自治会単位で自治会長を対象に賃借人の管理参加状況についてのアンケート調査を実施した。調査の対象を自治会にし

たのは、本研究が対象としている共同住宅の共同管理の行為を居住者が行なう場合には、自治会等の居住者組織が主体となり、それらの行為を担当することが多く、又自治会で
行なっていないけれども居住者が何等かの形で行なっている場合には自治会で把握している
可能性が高いと考えられるからである。自治会がない場合は団地単位で、連絡員（居住
者のなかで大阪府雇用の管理連絡担当者）を対象に行った。また、調査の単位を自治会
単位（名称にかかわらず、居住者の団体とする）にした理由は、同じ団地でも自治会が
異なると、その構成員や組織の性格が異なり、賃借人の管理参加状況が異なると考えら
れるからである。建物の物理的な状況や入居者属性に関しては大阪府住宅管理課のデー
タを利用した。対象団地の抽出方法は、全団地の二分の一を無作為抽出した（この場合、
全住戸数が1戸である4団地を除いて対象団地を抽出した。また、本論文が対象として
いるのは非木造の共同住宅であるが、共同住宅と比較する為に、木造や簡易耐火構造の
団地も含めて、調査対象住宅とした）。

・調査時期および調査方法：各団地の自治会の自治会長宅に直接訪問し、アンケート調
査を配布し、留置自記入後、郵送による回収を行なった。調査は1989年11月に実施した。
対象団地 179、対象自治会207、拒否および建替中で配票不可8、配票数 199票、回収
数162票（回収率81.4%）である。

以下、調査単位の団地・自治会を団地自治会と呼び、この単位で賃借人の属性および
居住者組織（自治会）の活動、賃借人の管理参加状況をみていく。

5. 2 調査対象団地自治会の建物概要

大阪府営住宅の建物概要は建設年度と構造、建物形態によって大きく違いがみられる。
そこで、この三つの要因によって五つの団地タイプに分類した（表5.1）。

＜木造＞は木造住宅を含むすべての団地自治会である。大阪府営の木造住宅は一戸建
てまたは二戸建てになっている接地型の住宅である。

＜簡耐＞は木造住宅を含まずかつ簡易耐火構造の住宅を含む団地自治会である。大阪
府営の簡易耐火住宅は連棟式の2階建て集合住宅が主になっている。

＜中層1＞＜中層2＞＜中層3＞は中層住棟のみの団地自治会である。建設年度によ
り区分し、古いものから順に＜中層1＞＜中層2＞＜中層3＞とした。

＜高層＞は高層住宅を含む団地自治会である。

団地タイプごとに建物の概要を示したものが表5.2である。

＜木造＞は1団地当たりの敷地が広いが、全住戸数が少ない。集会所の設置率は93%と
他のタイプと同様に設置されているが、共同の自転車置場や駐車場の設置率が低い。こ
れは各戸の敷地内にそのためのスペースを確保できるからである。そのため、＜木造＞
では居住者が共同で利用する施設や設備が全体的に少ない。住戸専用面積は他のタイプ
に比べて最も小さく、寝室数は平均2部屋である。家賃は全タイプのなかで最も安い。
対象団地自治会のうち、現在、20%が建替中である¹⁾。

＜簡耐＞も1団地当たりの敷地は比較的広いが、木造と同様に全住戸数が少ない。＜
中層＞や＜高層＞に比べると、共同の自転車置場や駐車場の設置率が低い。集会所の設
置率は94%である。住戸専用面積は＜木造＞より広いが、平均寝室数が他のタイプに比
べて最も少なく、家賃は＜木造＞について安い。

＜中層1＞は1団地当たりの敷地面積は大きく、全住戸数が最も多い。建設年度は先
の＜木造＞＜簡耐＞とほぼ同時期であるが、住戸専用面積が広く、家賃も＜木造＞＜簡
耐＞と比べてやや高い。共同の駐車場の設置率は84%である。また、このタイプの特徴
は半数以上の団地自治会で一部屋増築の改善経験をしていることである²⁾。

＜中層2＞は1団地当たりの敷地面積は狭いが、全住戸数が比較的多く、＜中層1＞
より高密度である。集会所、共同の駐車場や自転車置場の設置率が100%である。このう
ちの約1/3が＜木造＞からの建替住宅である。住戸専用面積は前の3タイプより広く、
また家賃も高い。＜中層2＞の住戸面積と家賃が大阪府営住宅全体のほぼ平均的な値で
ある。

＜中層3＞は1団地当たりの敷地面積が狭く、他のタイプに比べて全住戸数が一番少
ない。建設年度は最も新しく、住戸専用面積が最も広く、家賃も最も高い。このうち、
72%が＜木造＞からの建替住宅である。

＜高層＞は1団地当たりの敷地面積のわりには全住戸数が多い。住戸専用面積や家賃
は同時期に建設されている＜中層2＞と似ている。このうち、21.2%が＜木造＞からの
建替住宅である。

このように団地タイプによって建物条件に違いが大きく、＜中層1＞＜高層＞では住
戸数が多く、平均住戸数がともに400戸を超えている。住戸面積や家賃は団地の建設年
度によって異なっており、建設年度が古い団地では平均住戸面積が小さく、平均家賃も

低い。一方、新しい団地では住戸面積が広く、家賃が高い。そのために団地タイプでいうと＜木造＞が最も住戸面積が狭く、最も家賃が安く、＜中層3＞では最も住戸面積が広く、家賃が高い。

表5.1 構造・建設年度別団地自治会の分類
－団地タイプの分類－

建設年度(昭和)	～40	～45	～50	～55	～60	60～	計
構造							
木造のみ	16						16
木造と簡耐	8	〈木造〉					8
木造と簡耐と中、高層	6						6
簡耐のみ	7	3	〈簡耐〉				10
簡耐と中層	5	1	1				7
中層のみ	26	19	22	10	10	8	95
	〈中層1〉		〈中層2〉		〈中層3〉		
中層と高層			3		1	1	5
高層のみ		1	11	1	1	〈高層〉	14
計	68	24	37	11	12	9	161

表5.2 団地タイプ別建物概要

	木 造	簡 耐	中層1	中層2	中層3	高 層
敷地面積 (ha)	4.5	5.1	6.8	2.8	1.9	3.1
棟数 (棟)	37.6	33.7	12.4	10.8	5.8	6.8
全戸数 (戸)	216.6	265.9	405.5	326.8	146.3	406.6
住棟形式	—	—	階段室	階段室	階段室	片廊下
建替経験 (%) ¹⁾	20.0*	0.0	4.4	31.3	72.2	21.1
改善経験 (%) ²⁾	0.0	11.8	56.8	6.3	0.0	0.0
集会所設置率 (%) ³⁾	93.3	94.1	97.8	100.0	100.0	100.0
駐車場設置率 (%) ³⁾	3.3	41.2	84.4	100.0	83.3	94.7
自転車置場設置率 (%) ³⁾	23.3	76.5	100.0	100.0	100.0	100.0
エレベーターの設置 (有無)	無	無	無	無	無	有
平均住戸面積 (㎡)	33.0	38.6	43.4	47.8	60.3	46.7
平均室数 (寝室数)	2.1	1.9	2.4	2.6	3.0	2.5
平均家賃 (円/月)	10000	13000	17000	25000	44000	26000

数字は団地タイプ別各項目の平均値

1) 建替をした団地率 *印は現在建替進行中の団地率

2) 一部屋増築等の大規模な改善をした団地率

3) 施設のある団地率

5.3 居住者の基本的属性と居住者組織の活動

5.3.1 居住者の基本的属性

団地タイプ別に居住者（以下、賃借人と呼ぶ）の基本的属性の特徴をみる（表5.3）。

＜木造＞では賃借人全員の平均年齢（以下、平均年齢と呼ぶ）が48.1才、平均居住年数は24.9年、老人世帯率（全住戸のうち、65才以上の単身家族または夫婦のみの家族が占める割合）は16.9％と他のタイプに比べて、これらの数字が最も高い。家族人数は平均 3.1人と比較的多い。収入は割増し家賃世帯⁵⁾（一定の収入以上の世帯では割増し家賃を支払うことになっている）の比率が他のタイプと比べて最も高いが、一方で二種住宅率（全世帯のうち、第二種住宅世帯⁴⁾の占める割合）が最も高くなっており、このように賃借人間に収入の開きがみられる。空き家率は20.4％と最も高い。これは建替事業のため、新規の入居者を停止している団地が多いからである。また、共かせぎ等による昼間不在率が低い。

＜簡耐＞の賃借人の属性は＜木造＞と似ているが、＜木造＞と比べると入居者層が全体的にやや若い。世帯構成では平均年齢が41.5才、居住年数17.7年、老人世帯率13.0％である。家族人数は平均 2.8人と、＜木造＞よりも少ない。平均収入が全住宅タイプの中で最も低い。空き家率が木造に続いて高く、共稼ぎによる昼間不在率は＜木造＞よりも高い。

＜中層1＞は世帯構成において平均家族人数が 2.6人と最も少ない。また平均年齢は39.0才である。賃借人間の収入（年収）の開きが大きい。また共稼ぎによる昼間不在率が最も高い。一団地当りの住戸数が＜高層＞について多いため、入居戸数及び居住者人数が多い。

＜中層2＞は世帯構成では家族人数が3.3人と最も多い。老人世帯率が低く、年齢層は30代に集中しており、比較的若い世代が多い。共稼ぎなどによる昼間不在率が高く、二種住宅率も高い。

＜中層3＞は建設年度が新しいため、平均居住年数が短い。平均収入が最も高くなっているが、割増し家賃世帯は少ない。空き家率、昼間の不在率が最も低い。

＜高層＞は賃借人の年齢層が最も若く、平均年齢は31.8才で、老人世帯率が低い。一団地当りの住戸数が多いため、入居戸数及び入居者数が多く、昼間不在率が高い。

以上のように、建設年度が古いところでは賃借人の平均年齢が高い。また、大阪府営住宅では平均居住年数は14.0年と全体的に賃借人の居住年数が長くなっており、特に＜木造＞では長い。また、空き家率は＜木造＞では建替対象団地の場合は新入居を打ち切っているもので、特に高くなっている。建設年の古いところでは賃借人の年収は全体的に低い一方で、割増し家賃世帯率が高いことから賃借人間の年収に開きがみられる。家族人数は同じ建設年度が古い場合でも＜中層＞や＜簡耐＞に比べて、＜木造＞では多くなっている。このことは家族が成長し、面積に対する要求が高くなった時に、ある程度自分で増改築できる⁵⁾＜木造＞では賃借人がそのまま居住し、＜簡耐＞や＜中層1＞ではそれが難しく、他に移転することになる。また、＜簡耐＞＜中層1＞では住戸面積が狭いために、新たに入居してくる人が、子供のいない若い世代か老人世帯という年収の低い家族になりやすくなっている。一方、＜中層3＞も同様に家族数が少なく、年収が低

い家族が入居しているが、若い世代が多い。また<木造>では共稼ぎ等の昼間不在率が低く、<高層>では高い。建設年度の新しい住宅では第二種住宅の戸数が少ないため、二種住宅率は<高層><中層3>では低い。<中層1><高層>では1団地当りの建設戸数が多いため、入居者数が多い。

以上、みてきた公的賃貸住宅の賃借人の属性および利用状況に関する項目は大きく4つに分類できる(表5.4)。

まず第一は FACTOR1と強い相関を示す、平均居住年数、賃借人全体の平均年齢、空き家率である。これらは住宅への「定着性」といえ、住宅の建設年度と関係があり、住宅の建設年度が古いほど高くなっていく傾向にある。

第二は FACTOR2と強い相関を示す、年収、家族人数、割増し家賃世帯率、老人世帯率である。これらは、家族のライフサイクルによる家族人数や収入の変化をしめしており、建設年度と構造による違いがみられるが、必ずしも建設年度と平行な関係を持っていない(以下、「家族人数」と呼ぶ)。

第三は FACTOR3と強い相関を示す、入居戸数、居住者数であり、構造や建設年度よりも一団地の建設住戸数の影響が大きい(以下、居住者数と呼ぶ)。

第四は FACTOR4と強い相関を示す、二種住宅率、昼間不在率である。これらは家族の生活様式を示している「在宅性」といえ、大阪府営住宅の場合は各団地の設定された二種住宅数の影響が大きい。

これらの指標を用いて団地タイプ別の特徴をみると図5.1～図5.2のようになる。

「家族人数」と「定着性」から各タイプをみると、<木造>は高齢・中人数型、<簡耐><中層1>は高齢・少人数型、<中層2>は若年・多人数型、<中層3>は若年・少人数型、<高層>は若年・中人数型である。また、「居住者数」は住戸数と強い相関関係がみられ、住戸数の多い<中層1>と<高層>で高い。「在宅性」は建設の新しい住宅の<中層3>と<高層>で低い。

表5.3 団地タイプ別居住者(賃借人)の属性

		木 造	簡 耐	中層1	中層2	中層3	高 層	全 体
平均居住年数	(年)	24.9	17.7	14.6	10.0	3.0	8.8	14.0
賃借人平均年齢	(歳)	48.1	41.5	39.0	33.9	34.8	31.8	38.6
空き家率	(%)	20.4	5.0	4.6	3.3	2.1	1.1	6.6
老人世帯率	(%)	16.9	13.0	12.9	8.1	12.4	4.8	11.7
平均年収	(万円)	320.5	317.5	323.0	336.3	364.9	351.3	332.6
平均家族人数	(人)	3.1	2.8	2.6	3.3	2.8	3.1	2.9
割増家賃世帯率	(%)	41.9	36.2	36.2	37.8	31.5	32.5	36.6
入居戸数	(戸数)	180.5	249.1	381.0	303.2	143.0	402.0	290.1
居住者数	(人)	582.9	791.4	1190.0	1012.8	462.3	1341.6	936.1
二種住宅率	(%)	30.2	25.3	26.1	26.4	16.6	4.6	23.3
昼間不在率*		2～3割	4～5割	4～5割	5割以上	2～3割	5割以上	2～3割

数字は団地タイプ別各項目の平均値

* 1割以下、1割程度、2～3割、4～5割、5割以上の内、回答が最も多かったもの

表5.4 居住者(賃借人)の属性及び利用状況に関する項目間の関係
— 因子分析の結果 —

	FACTOR1	FACTOR2	FACTOR3	FACTOR4
	<定着性>	<家族人数>	<居住者数>	<在宅性>
平均居住年数	0.86746	-0.06894	-0.11197	0.00491
居住者平均年齢	0.81628	-0.41736	-0.21092	0.02019
空き家率	0.76831	0.03903	0.01075	-0.08576
老人世帯率	0.44417	-0.73158	-0.26398	-0.06287
平均年収	-0.07352	0.86688	0.07475	-0.05755
平均家族人数	-0.07248	0.78211	0.00494	-0.10844
割増家賃世帯率	0.41639	0.64094	0.05345	0.43557
入居戸数	-0.08935	0.07273	0.98486	0.07254
居住者数	-0.09863	0.12591	0.97818	0.06039
二種住宅率	0.10701	-0.07170	0.14734	0.84355
昼間不在率	-0.39472	0.00453	-0.04385	0.60273
・寄与率	32.3	18.1	15.6	11.0

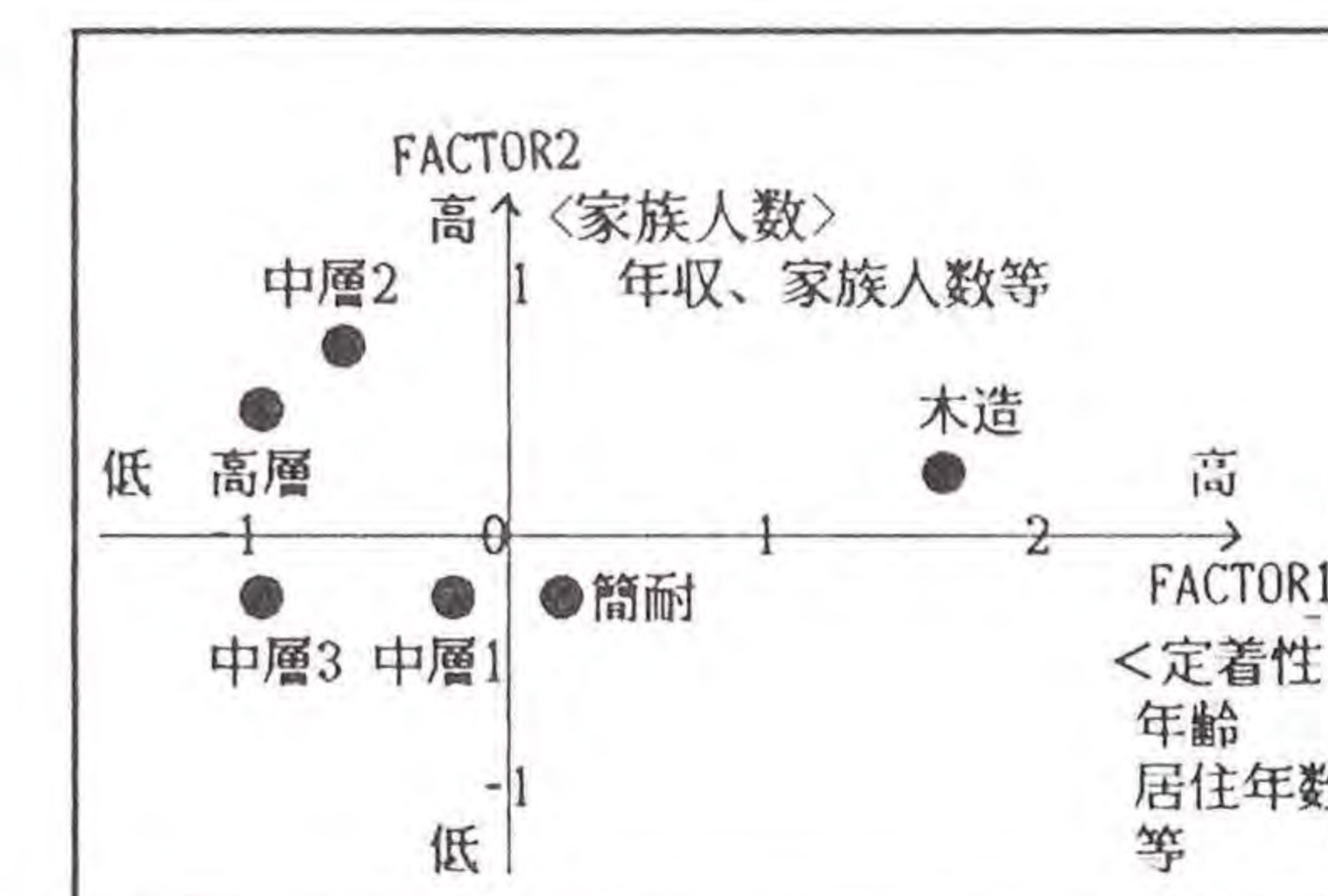


図5.1 居住者(賃借人)の「定着性」と「家族人数」からみた団地タイプの特徴
— 団地タイプ別平均因子得点 —

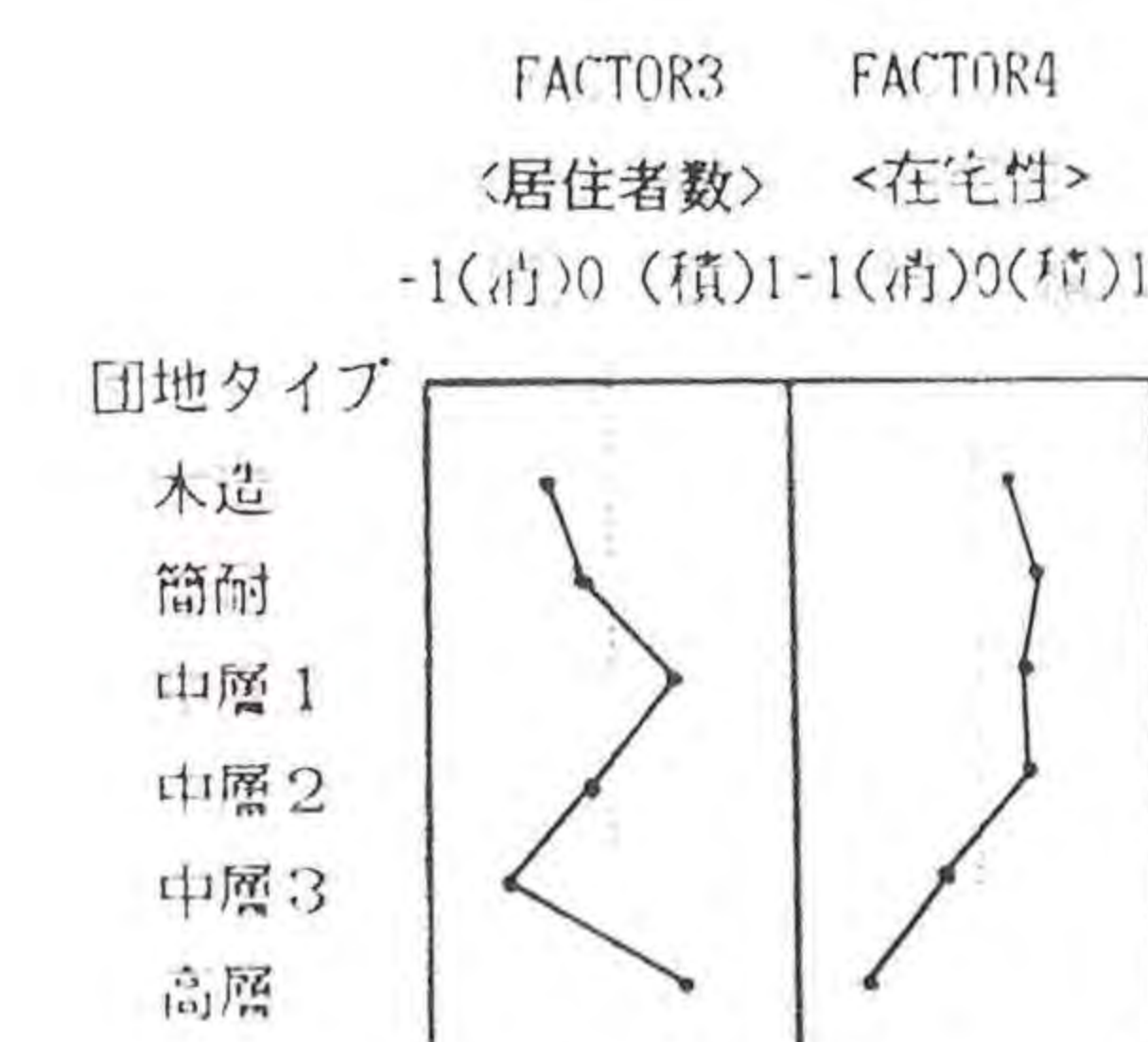


図5.2 居住者(賃借人)の「居住者数」と「在宅性」からみた団地タイプの特徴
— 団地タイプ別平均因子得点 —

5.3.2 居住者組織の活動状況

自治会や町会とよばれる居住者組織（以下、自治会と呼ぶ）は全体の97.5%（156）でみられた。1団地で1自治会であるのは全体の70.1%（113）、1団地複数自治会は全体の23.6%（38）、周りの一般住宅を含んだ自治会は全体の3.1%（5）である。自治会がないのは、小規模な団地で＜木造＞＜簡耐＞にみられる。

これらの自治会が入居開始時に結成されているのは全体の73.9%であり、その他は入居後、何等かの理由で結成されるようになっている。また、自治会がある場合の加入率は97.5%の自治会で「殆ど全員」が加入している。

自治会で専従者を雇用している場合が約1割あり、＜中層2＞＜高層＞で比較的多くなっている。これらのタイプは住戸数の多い団地自治会が多いからである。また自治会事務所がある場合は全体の12.8%である。これは団地タイプにかかわらず住戸数が多い団地ほど事務所の設置率が高くなっており、住戸数が300戸をこえると約1/4の団地自治会で設置している。

団地タイプ別に自治会の活動状況として、総会の開催と出席状況、コミュニティ活動、広報の発行状況、役員のなり手についてみる（表5.5）。

＜木造＞は総会の開催状況はそれほど多くないが、出席率は高く、コミュニティ活動、広報の発行は少ない。役員のなり手は全体的に少ない。

＜簡耐＞も総会の開催状況はそれほど多くないが、出席率は高く、コミュニティ活動、広報の発行は＜木造＞よりもやや多い。役員のなり手は「十分いる」というところは少ないが、「十分いる」と「一応いる」と答えている団地自治会を併せると、その比率は＜中層3＞について、高い。

＜中層1＞は総会の開催状況は多いが、出席率が低い。コミュニティ活動も多く、広報の発行はもっとも多い。しかし、役員のなり手が最も少ない。

＜中層2＞は総会の開催状況や出席率は＜中層1＞とほぼ変りないが、コミュニティ活動、広報の発行が少ない。また、役員のなり手は＜中層1＞につづいて、少ない。

＜中層3＞は＜中層2＞に比べると、総会の出席率がやや高く、コミュニティ活動、広報の発行が少ない。役員のなり手が最も多い。

＜高層＞は総会の開催は最も多いが、出席率が低い。コミュニティ活動も多く、広報の発行は＜中層1＞と同様に多い。役員のなり手は＜中層2＞とほぼ同程度である。

このような自治会の活動状況は一つは総会を開催したり、広報やコミュニティ活動を実施するという組織の「活動性」、もう一つは役員のなり手や総会への参加という賃借人の組織への「主体性」によってあらわすことができる（表5.6）。

「活動性」を規定しているものはまず第一に住戸数である。住戸数が多いほど高い。次に賃借人の平均年齢である。若い世代が多い場合は、コミュニティ活動が積極的になり、活動性は高くなっている。

「主体性」を規定しているものは第一に建設年度で、建設年度が新しく、賃借人の居住年数が短い場合は高い。これは大阪府営住宅では、新しく建設された住宅の殆どが建替経験によるものであり、賃借人がこのような経験を通じてまとり、主体性を持つようになったと考えられる。二つめには昼間の不在率で、不在率が高い場合、主体性が低

い。これは、昼間不在率が高いと役員のなり手が少なくなり、自治会の行事や管理行為を担当する人が少なくなりやすいからである。三つめには賃借人の年齢で、年齢層が高齢層や若年層に偏っていない場合に高い。全体が高齢化すると主体性は低い（図5.3）。

これらの指標により各団地タイプの特徴をみると、「活動性」は＜高層＞で、「主体性」は＜木造＞＜中層3＞で高い（図5.4）。

表5.5 団地タイプ別自治会活動状況

	木 造	簡 耐	中層1	中層2	中層3	高 層	全 体
総会の定期的開催率	66.7%	58.8%	74.4%	75.0%	72.2%	94.7%	73.7%
コミュニティ活動数 ¹⁾	1回/年	1回	1回	2, 3回	2, 3回	2, 3回	2, 3回
広報の発行率	34.5%	41.2%	53.4%	37.5%	44.5%	25.7%	44.4%
総会への参加率 ²⁾	6～7割	6～7割	5割以下	5割以下	6～7割	5割以下	5割以下
自治会役員の成り手 ³⁾	11.1% (18.5)	5.9% (35.5)	4.7% (25.6)	9.7% (22.6)	44.4% (11.1)	10.5% (21.1)	12.3% (22.6)

1) 1年間に行事や親睦活動等のコミュニティ活動を開催している回数

2) 「殆ど全員」「8-9割」「6-7割」「5割以下」のうち、最も回答の多かったもの

3) 役員のなり手が「十分いる」と答えた比率、()内の数字は「いる」と答えた比率

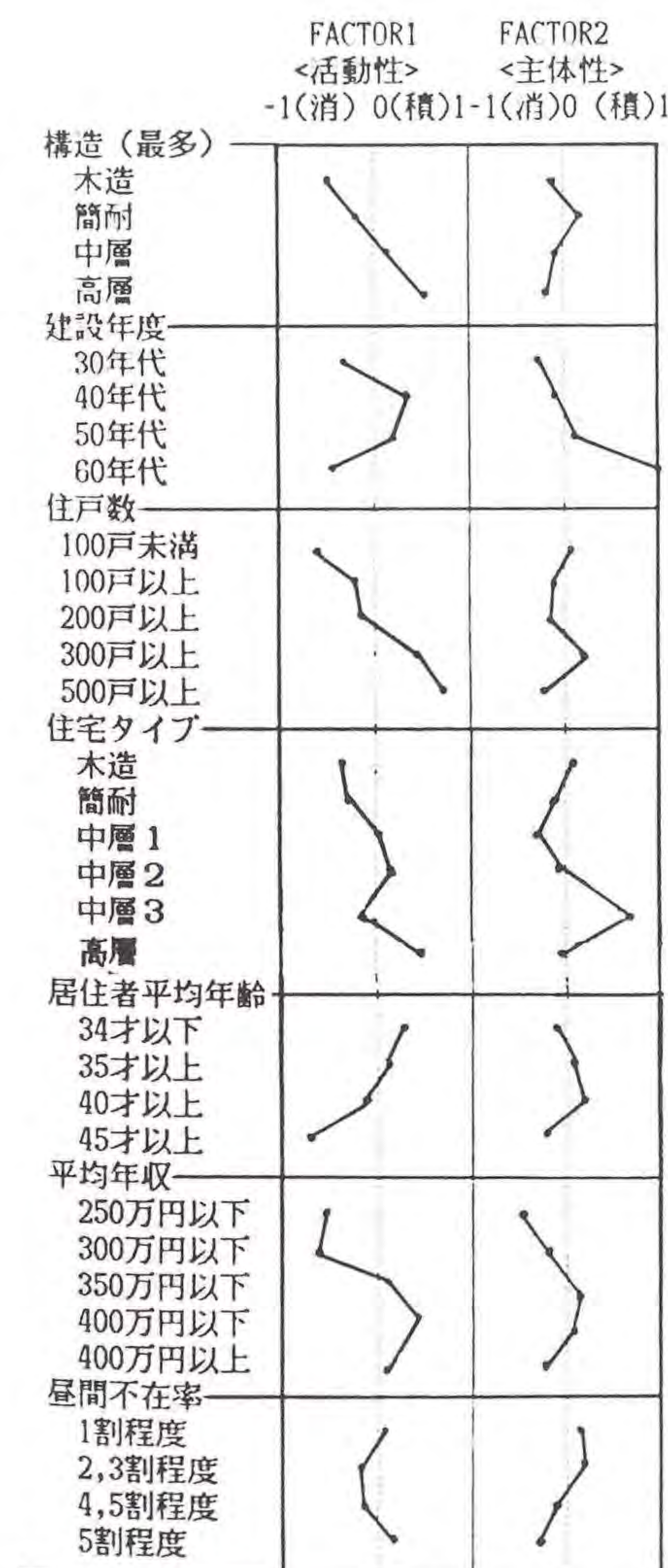


図5.3 自治会の「活動性」と「主体性」と建物条件、居住者属性との関係

表5.6 自治会の活動等に関する項目間の関係
— 因子分析の結果 —

	FACTOR1 <活動性>	FACTOR2 <主体性>
総会の定期的開催	0.82272	0.04697
コミュニティ活動	0.66260	0.09548
広報の発行	0.56868	0.09965
総会への参加	0.47264	0.63691
自治会役員のなりて 寄与率	-0.66260 38.7	0.92788 20.3

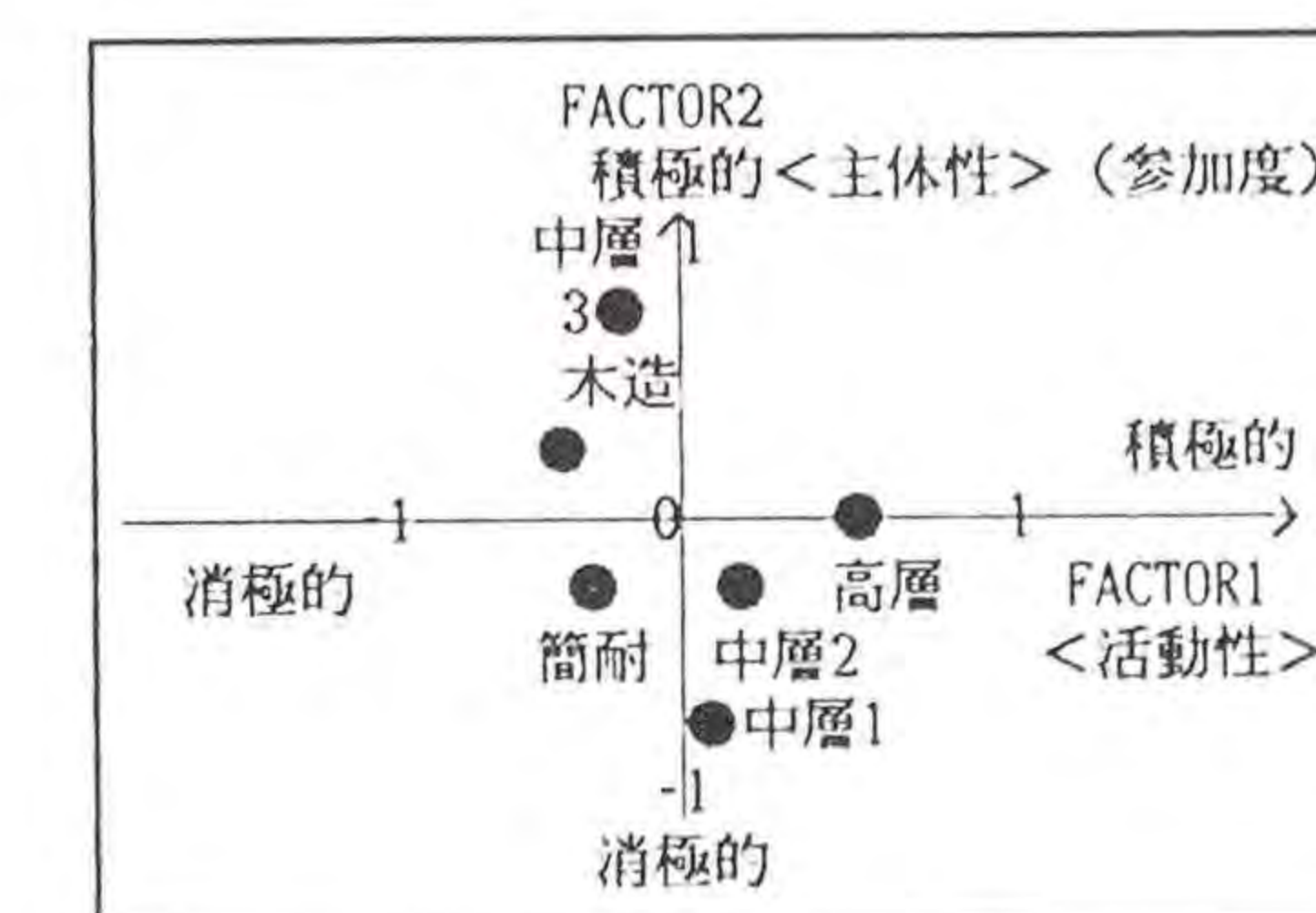


図5.4 自治会の「活動性」「主体性」からみた
団地タイプの特徴
— 団地タイプ別平均因子得点 —

5. 4 居住者属性と居住者組織の性格からみた管理参加の相違

5. 4. 1 管理行為別居住者の管理参加

共同住宅管理には三つの側面があり、様々な行為がある。賃借人側の性格の違いによる管理参加状況の相違を明らかにするには、そのなかでも賃借人が担当することが多い行為を取上げる必要がある。そこで、管理行為のなかでも、日常的に現地で行なう行為で、専門性の低い行為を主に取上げた。

各管理行為について、全団地自治会のなかで賃借人（個人や団体として）が担当している団地自治会の比率を示したものが図5.5である。＜木造＞は独立住宅で、廊下や階段等の共用部分がないため、「階段や廊下の清掃」および廊下や階段にある「消火器の詰替え」や、「排水管の清掃」、「共用部分の修繕の意見まとめ」の行為に関しては除いて集計している。また、＜簡耐＞も同様の理由から「廊下や階段の清掃」「消火器の詰替え」に関しては除いて集計している。

賃借人の管理担当率（対象の全団地自治会のなかで、賃借人がその行為を担当している団地自治会の比率、ただし連絡員が担当している場合は除く）が95%を超えている行為は、駐車場の運営（「使用者の決定」「使用料の徴収」）、集会所の運営（「使用申込みの受付」「使用料の徴収」「鍵の保管」）、共用部分の日常的維持保全行為（「階段や廊下の掃除」「植栽・下草の手入れ」「蛍光灯の取替え」）である。これらの行為は、大阪府の設定した制度上賃借人が担当することになっている行為である。

その他に、賃借人が制度上担当することになっていた行為は、「共用部分電気代徴収（高層を除く）」「共用部分修繕の意見まとめ」「排水管の清掃」であり、ともに賃借人の管理担当率が8割を超えている。また、設定した行為のなかで、制度上供給主体が担当することになっている行為である「補修伝票の受け付け」「緊急時の対応」に関しても、約半数近い団地自治会で賃借人が担当している。

行為の性格				管理行為	居住者（賃借人）担当率 %	団地タイプ別居住者担当状況 (%)					
側面	担当方法	周期	制度担当			木造	簡耐	中層1	中層2	中層3	高層
運営	単独	日常	居住者	駐車場の使用者の決定	94.4	77.8	87.5	97.4	93.8	94.4	100.0
				駐車場の使用料の徴収	92.0	83.3	100.0	97.4	96.8	94.4	100.0
				集会所使用申込受付	95.5	100.0	100.0	100.0	93.7	100.0	100.0
				集会所使用料の徴収	97.1	92.3	100.0	100.0	96.6	93.3	100.0
				集会所の鍵の保管	96.2	96.6	93.3	100.0	93.7	94.1	89.5
維持	共同	非日常	決ま って ない	共用部分電気代徴収	86.3	96.2	82.4	95.6	90.6	83.3	63.2
				共用部分蛍光灯取替	98.1	96.6	100.0	97.4	100.0	100.0	100.0
				共用部分廊下や階段の清掃	100.0	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0
				植栽・下草の手入れ	96.8	100.0	100.0	93.2	93.7	100.0	100.0
				共用部分修繕の意見まとめ	88.4	-	88.2	88.9	86.9	82.4	89.5
生活	単独	随時	所有者	排水管の清掃	72.1	-	62.5	84.1	75.0	77.8	94.7
				防犯の為のみまわり	83.9	93.3	64.7	77.3	81.2	88.9	100.0
				住まい方の説明	75.1	69.2	76.5	77.8	84.4	88.9	94.7
				犬・猫飼育の取り組み	66.9	26.7	58.8	72.8	84.3	84.4	79.0
				不法駐車取締り	66.5	43.3	52.9	61.4	75.0	83.3	89.5
維持	単独	随時	所有者	防火訓練の実施	42.3	33.3	29.4	43.2	53.1	22.2	68.4
				消火器の詰め替え	53.1	-	-	72.4	43.3	27.8	100.0
				緊急時の対応	54.8	66.7	58.8	65.4	43.8	47.1	72.2
				補修伝票の受付	44.4	41.7	47.9	40.9	46.8	33.3	61.1

制度担当：制度上の担当者

図5.5 管理行為別居住者の管理参加状況

5. 4. 2 居住者属性と居住者組織の性格からみた管理参加の相違（図5.6）

居住者組織の性格から賃借人の管理参加状況の相違をみる。まず、構造・建物形態が異なると必要な管理行為の量と質が異なる。そこで、まず「構造・建物形態」別に賃借人の管理参加状況を分析する。次に、居住者全体の属性を示す「家族型」「居住者数（住戸数）」「在宅性」と、居住者組織の性格として「自治会の活動状況」によって管理参加状況を分析する。

①構造・建物形態別にみた管理参加の相違

構造・建物形態別にみると、共同住宅か否かで、「防犯等の為のみまわり」「防火訓練の実施」「住まい方の説明」「不法駐車取締り」等の生活ルール関連行為や防火防犯対策に自治会が取組んでいるか否かの違いがみられる。つまり、＜高層＞や＜中層＞ではこれらの行為を居住者が多く行っているが、＜木造＞や＜簡耐＞では少ない。建物の形態上、これらの行為を実施する必要性が共同住宅では高いからである。

②住戸数別にみた管理参加の相違

住戸数別にみると、住戸数の多いところほど、つまり「居住者数」が多いほど、賃借人が管理行為を担当することが全体的に多い。住戸数が多い団地自治会では、階段や廊下の掃除を「定期的に賃借人全員で行う」ことが多く、他には「共用部分の修繕の意見まとめ」「防犯等の為のみまわり」「防火訓練の実施」「不法駐車取締り」を自治会で行うことが多い。また、住戸数が増えるほど「緊急時の対応」を賃借人のなかの決った担当者が行うことが多い。このように、住戸数が多くなると、管理行為を賃借人が担当を決めて制度的に対応することが多くなる。また、住戸数による賃借人の管理参加状況にあまり違いがみられないのは「補修伝票の受け付け」「犬・猫飼育への取り組み」についてである。

③家族型からみた管理参加の相違

賃借人の「定着性」「家族人数」により、団地自治会を四つの家族型（若年少人数型、若年多人数型、高齢少人数型、高齢多人数型）に分類した^⑤。家族型による賃借人の管理参加状況の相違をみると、少家族型では「防犯等の為のみまわり」「防火訓練の実施」が少なく、高齢型では「不法駐車取締り」「犬・猫飼育への取り組み」が少なくなっている。このように共同生活的側面に家族型による違いが生まれやすい。（また、「排水管の掃除」についても家族型による違いがみられるが、これは構造による影響が大きいためといえる。）家族型により違いがみられないのは「緊急時の対応」「補修伝票の受け付け」についてである。

また、「廊下や階段の清掃」については賃借人が実際に労力を提供して行う労働性の高い行為であるために、賃借人の年齢層と強い関係が見られ、高齢化が進むと、全員が一斉に行うのではなく、賃借人が「各自で行う」ことが多くなっている（図5.7）。

④在宅性からみた管理参加の相違

賃借人の「昼間不在率」や「二種住宅率」等をしめす、「在宅性」によって団地自治会を四つの型（不在型、準不在型、準在宅型、在宅型）に分類した⁷⁾。これにより、賃借人の管理参加状況の相違をみると、廊下や階段の清掃の仕方が不在型では「各自で行う」ことが多くなる。このことは、賃借人の在宅性が低いと賃借人が一斉にそろって管理を担当しにくい状況にあるからといえる。また、「緊急時の対応」は、賃借人の在宅性が高い団地自治会では、賃借人の中の決った担当者が担当することが多い。

以上のように、賃借人属性のうち、家族型により生活管理的側面に違いが見られやすくなっており、子供のいる家族、若い世代が多いほど、生活管理に積極的な参加がみられる。また、高齢化が進んでいない場合や在宅性が高い場合には、賃借人がそろって管理を担当することや現場での密着した早い対応を必要とする行為を賃借人が担当することが多くなっている。

⑤自治会活動状況からみた管理参加の相違

自治会の活動状況の「活動性」「主体性（参加度）」により、団地自治会を四つの組織型（積極的活動・参加型、積極的活動・不参加型、消極的活動・参加型、消極的活動・不参加型）に分類した⁸⁾。これにより賃借人の管理参加状況の相違をみる。

全体的に「積極的活動・参加型」は「消極的活動・不参加型」にくらべて、賃借人の管理参加が多い。つまり、活動が積極的であるほど、また賃借人が主体的であるほど、賃借人の管理参加が多い。居住者間のコミュニティ育成に積極的である「積極的活動」自治会では、「共用部分の修繕の意見まとめ」「緊急時の対応」「防犯等の為のみまわり」「防火訓練の実施」「住まい方の説明」「不法駐車を取り締まり」「犬・猫飼育への取組み」を自治会で取組んでいるところが多く、このような組織の活動性は、組織として方針を決定したり、担当者を決めていく行為の参加状況に違いを生み出している。また、役員のなり手や総会の出席が多い「参加型」の自治会では「廊下や階段の清掃を全員で行う」「共用部分の修繕の意見まとめ」「防火訓練の実施」「不法駐車を取り締まり」「住まい方の説明」「犬・猫飼育の禁止」等を自治会で取組んでいることが多く、このような組織の主体性は、賃借人全員が参加したり、全員の協力のもとで行う行為の参加状況に違いを生み出している。

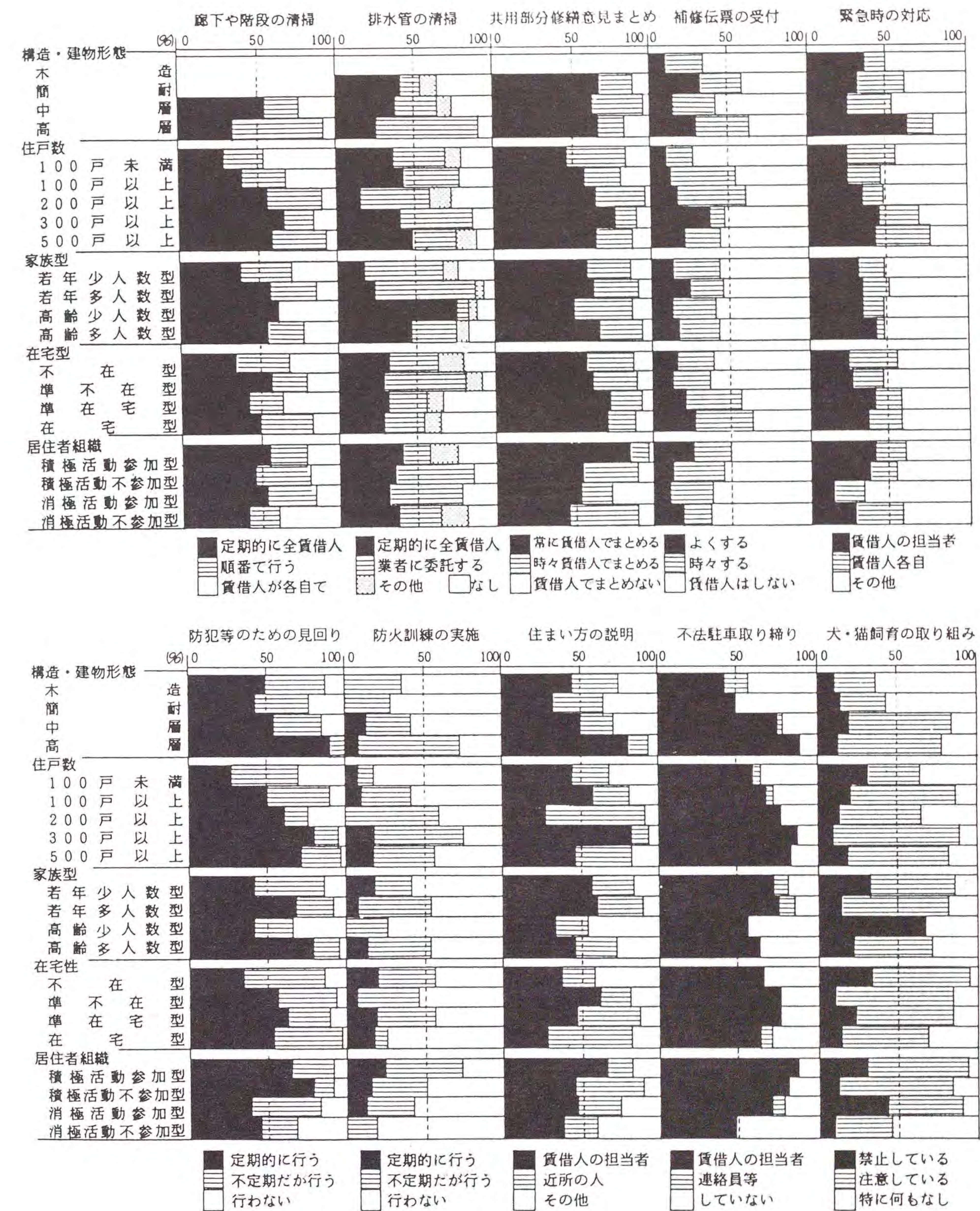


図5.6 居住者と居住者組織（自治会）の性格からみた管理参加の相違

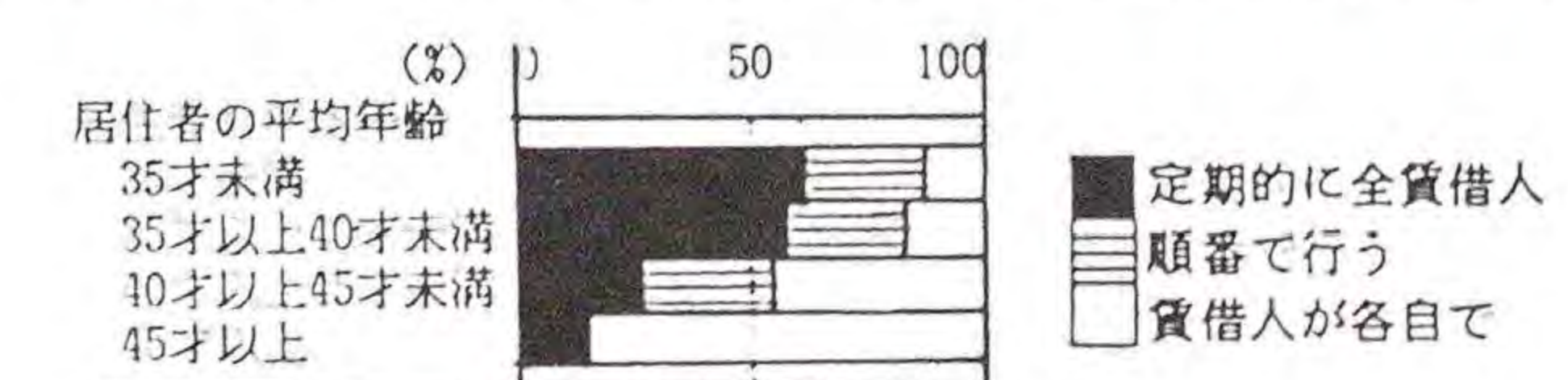


図5.7 居住者の平均年齢別共用部分の廊下や階段の清掃の仕方

5. 5 居住者組織の管理参加の範囲

① 居住者組織の管理活動の広がり

図5.1にあげた管理行為以外に自治会の活動の内容をみたものが図5.8である。「入居者名簿づくり」「団地内生活ルールづくり」「トラブルの仲裁」「ボランティア活動」等の、賃借人が相互に協力しあい、よりよい共同生活を送るために行う生活管理的行為のなかでも生活サービスの行為が多く行われている。また、維持管理的行為として、「共用部分修繕の依頼や催促」「避難経路の確保の為のみまわり」「建物の老朽化の調査」など建物の原状を変更しないで、かつ日常的利用とのかかわりの深い行為を行っている。運営管理的行為として、家賃や入退去にかかわる行為があるが、このような賃貸経営にかかわる行為に関しては賃借人のかかわりはほとんどみられない。

② 賃借人の働きかけによる改善実績

入居後の賃借人の働きかけによる共用施設等の設置や増設は、全自治会の90.2%で行われており、その内容は表5.7である。賃借人が働きかけて大阪府や地方公共団体に設置・増設してもらった場合と賃借人がお金をだしあって設置・増設した場合がある。このように賃借人の改善意向により、入居後、共用部分が充実してきている。

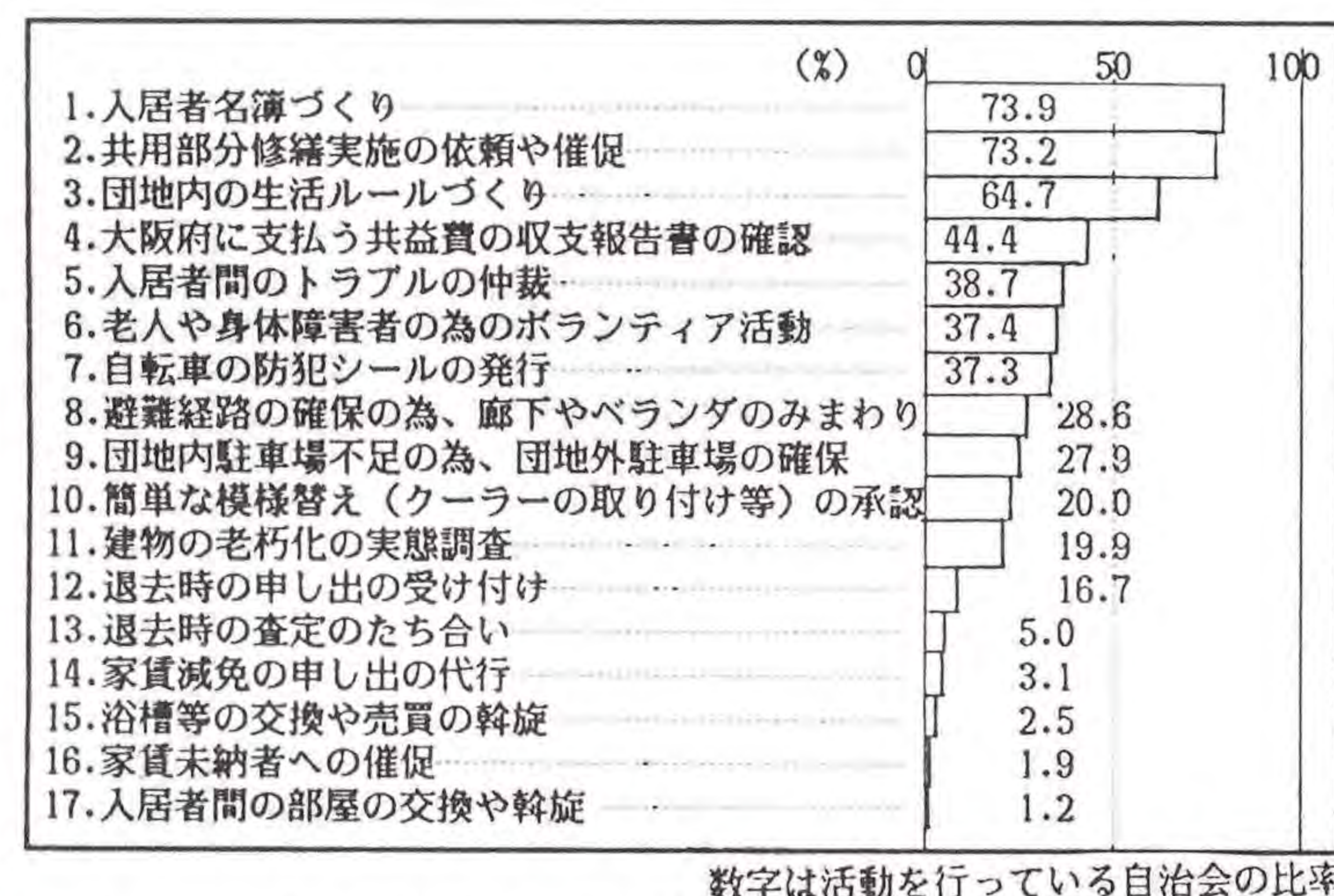


図5.8 居住者の管理活動のひろがり

表5.7 入居後の居住者の働きかけによる施設等の設置や増設

	大阪府又は地方自治体が設置・建設	居住者が設置・建設
自転車置場・単車置場	53.5	13.7
駐車場	28.6	25.6
集会所	41.9	7.5
遊び場・遊具	37.5	7.5
植栽	31.9	16.9
有線放送	3.8	10.9
掲示板	26.3	28.8
その他	3.8	12.5

数字は入居後施設を設置・増設した団地自治会の比率 %

5. 6 まとめ

① 賃借人の管理参加を規定している要因

公的賃貸住宅において、賃借人の管理参加状況を規定している居住者（賃借人）側の要因には大きく分けて次の三つがみられた。一つは居住者数、二つめには賃借人の家族形態（年齢や子供の有無等）や昼間の在宅状況等の、賃借人全体の基本的属性、三つめには居住者組織の状態である。

この三つの要因と建物条件との関係を見ると、居住者数は建物の住戸数によって規定される。また、賃借人の基本的属性は公営住宅の場合は建設年度によって大きく規定される。つまり、民間賃貸住宅と比べて、居住者は平均居住年数が長いために、その住宅の建設年度によって居住者の年齢や老人世帯率が決まり、古い住宅（特に木造等）では居住者が高齢になり、老人世帯率が高い。また、年収や家族の人数も、建物の条件によって違いがみられる。古い住宅の場合は面積が小さく、家族の成長を許容できないことが多いため、家族人数が少なく、年収の低い世代の居住になる（高齢・少人数家族居住）。一方、新しく建設された住戸面積が広い住宅では、年収が低い、家族人数が少ない家族でも、若い家族が多く（若年・少中人数家族居住）、これが〔若年・多人数家族居住〕、〔高齢・中人数家族居住〕に移行していく。自治会は活動性と主体性によって性格づけができ、その性格は建物の条件と賃借人の属性によって規定されている。活動性は住戸数が多く、若い世代の多いところで高い。主体性は建替等の賃借人が全員参加で話し合いをし、運営方針を決定した経験がある場合や、昼間不在率が低い場合、賃借人の年齢層に片寄りがない場合に高い。以上のことを簡潔にまとめると、建物の条件と賃借人属性、自治会活動の関係は図5.9のようになる。

② 賃借人および居住者組織の性格による管理参加の相違

賃借人の管理参加は制度との関係および建物の条件、賃借人および自治会の性格によって違いがみられた。まず、制度上賃借人が行うことになっていた行為には賃借人の参加が全体的に多く見られる。

建物の条件による違いとして、共同住宅か否かで、共同生活に関する行為、防火・防犯対策にちがいがみられた。

賃借人および居住者組織の性格による違い（表5.8）をみると、賃借人に委託された行為のなかで日常的な行為（表5.8のⅠ、Ⅱの行為）に関しては殆どの場合、賃借人が担当しており違いはあまりみられない。ただし、その中でも共同で担当する必要性のある行為に関しては、賃借人の年齢や在宅性によってとられる方法が異なっており、賃借人の身体的特性および生活特性に応じた方法が取られている。

賃借人の性格により参加状況に違いがみられやすい行為とは、制度上、賃借人が担当することになっている行為の中で年に数回居住者が共同で担当すべき行為（Ⅲの行為）、制度上の担当者が決まっていなかった共同生活に関する行為（Ⅳの行為）、制度上の担当者が供給主体である行為（Ⅴの行為）である。Ⅲの行為は自治会の活動性と主体性、Ⅳの行為はそれに加えて、家族型（年齢や家族人数）によって参加状況に違いがみられる。また、Ⅴの行為は賃借人の在宅性と組織の活動性によって参加状況に違いがみられる。

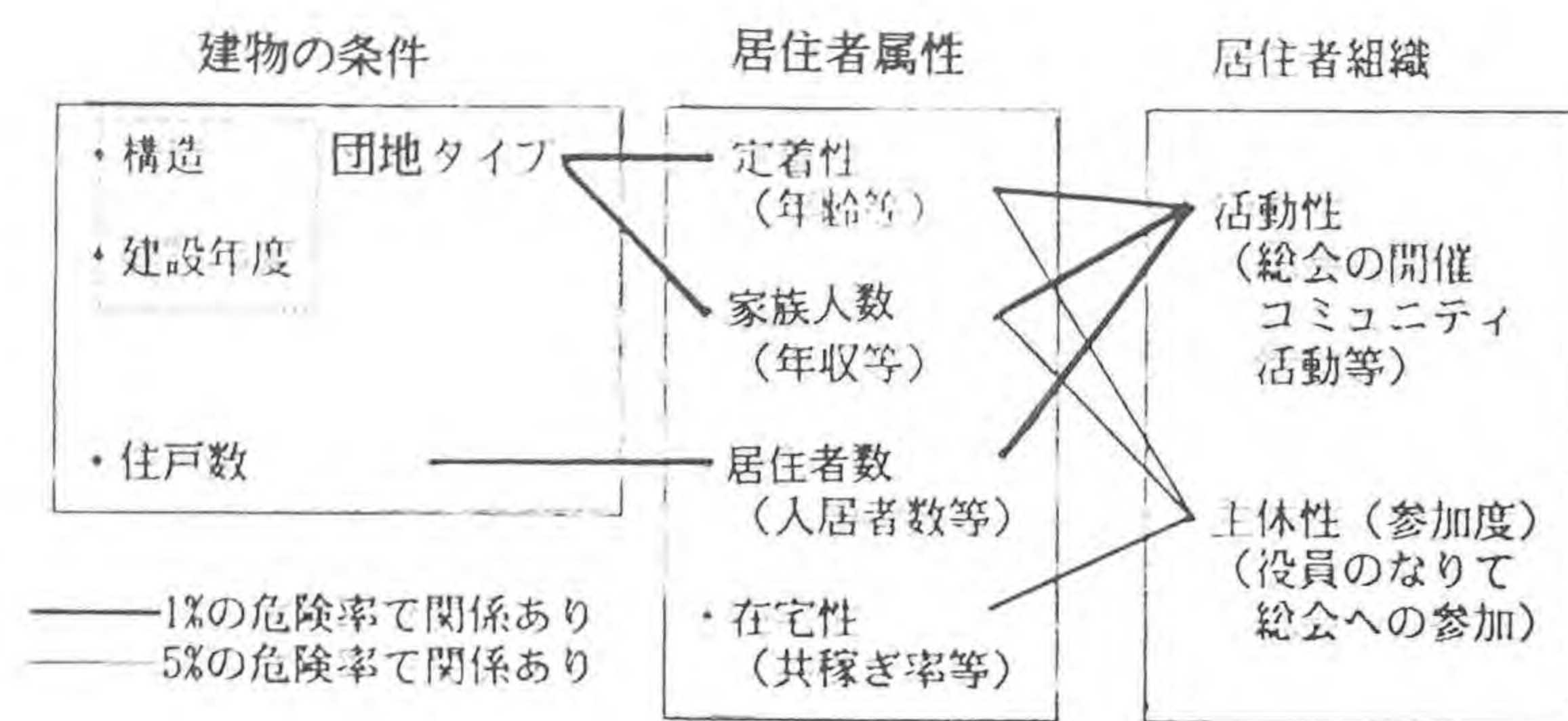


図5.9 建物条件と居住者属性と居住者組織の性格との関係

表5.8 制度上の担当者及び管理行為の性格からみた居住者の管理参加状況

	制度上の担当者	行為の性格	管理行為	居住者担当状況
I	居住者	日常的単独担当行為	集会所や駐車場等の利用時の窓口的業務 共用部分電気代徴収 蛍光灯取替え	性格による差なし
II	居住者	日常的共同担当行為	廊下や階段の掃除、 植栽・下草の手入れ	居住者属性(年齢や在宅性)により方法が異なる
III	居住者	非日常的共同担当行為	排水管の清掃 共用部分修繕意見まとめ	性格による差あり 組織の活動性と主体性による
IV	担当者が決まっていない	非日常的共同担当行為	防犯等のみまわり 不法駐車取り締まり 犬・猫飼育の取組み 住まい方の説明 防火訓練実施	性格による差あり 組織の活動性、主体性、居住者の家族型による
V	所有者	非日常的単独担当(随時)行為 非日常的単独担当	緊急時の対応、 補修伝票受け付け 消火器詰替え	性格による差あり 居住者の在宅性と組織の活動性による

* 単独担当できないものを共同担当としている

* 日常的管理行為以外を非日常的管理行為としている

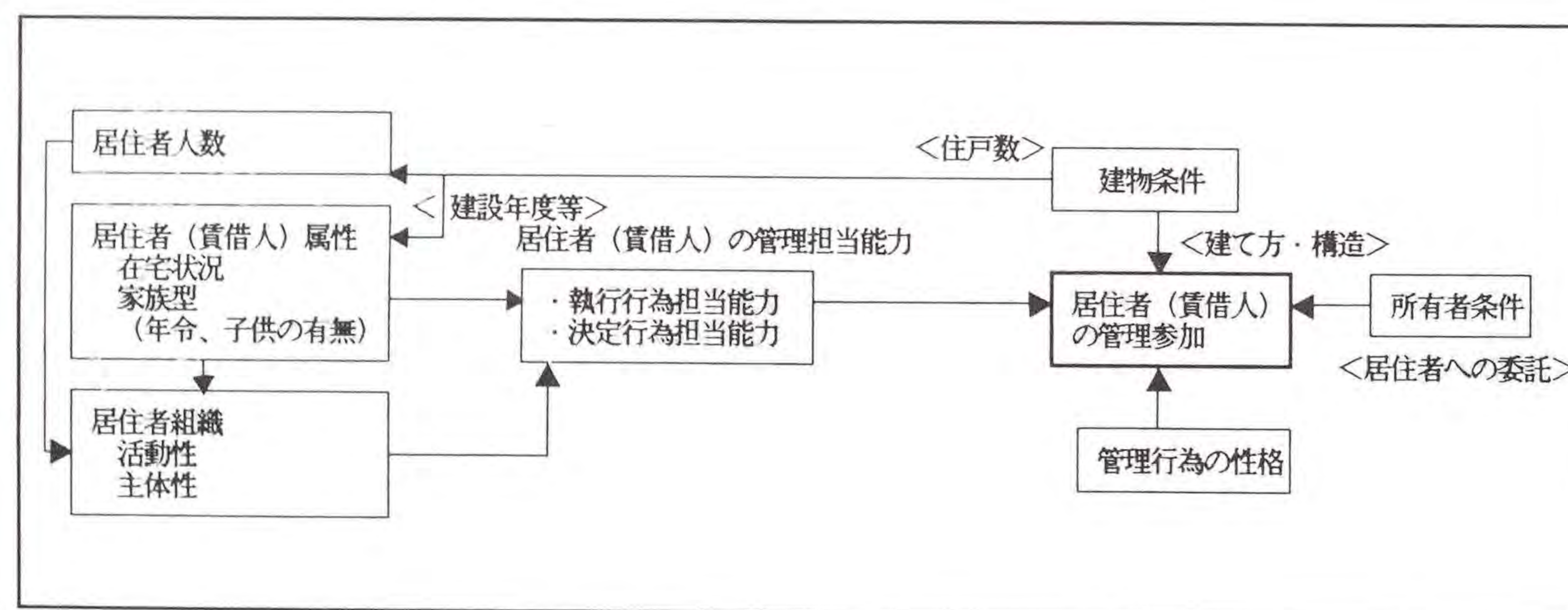


図5.10 公的賃貸共同住宅における居住者の管理参加の規定要因と要因間の関係

③賃借人の管理担当能力

賃借人が管理行為を担当する為の力量(管理担当能力)には大きくわけて二つの側面がみられた。一つは日常的に管理を実際に担当する能力(実務的作業行為担当能力)で、執行過程の行為の担当能力であり、これらは主に賃借人の属性によって規定されている。二つめには決定過程の担当能力といえ、1. 賃借人間の合意形成能力 2. 管理の方針等を決定していく能力である。合意形成能力は組織の存在によって、その組織が賃借人間の理解や賃借人の管理への理解を得るために行っている活動の質と量によって異なっている。管理の方針等を決定していく能力とは組織を引っ張っていくリーダーの存在(役員のなりて等)等によって規定されており、居住者組織の主体性である。これは主に賃借人属性(年齢など)によって規定されている(図5.10)。

④賃借人の管理活動の広がり

賃借人が行なっている共同住宅管理の範囲は、所有者から委託を受けて執行過程の行為を実施することから、共用施設の改善の実施および生活管理的側面のなかの生活サービスの行為を担当する等幅広くみられる。しかし、家賃や入退去関係のような賃貸経営関連行為への賃借人のかかわりは少なくなっている。

⑤賃借人の管理参加の意義

大阪府営住宅において賃借人の管理参加が様々みられた。その理由の一つには供給主体との契約上賃借人が担当することになっている執行過程の行為が多くあったからである。その場合、賃借人は自分たちの生活スタイルや年齢などに応じた方法で管理を実施している。このように賃借人が執行過程の行為に直接参加していくことで自分たちの条件にあった方法を選択することが可能となっている。また、賃借人は執行過程の行為を実際に担当することで、賃借人間のつながり等を深め、また、より充実した共同生活環境づくり(生活サービスの行為の実施等)や住空間の質向上(改善行為の実施など)の意欲を高め、それらの行為を実施するようになっている。

⑥今後の管理方法設定への課題

以上より、賃借人が共同住宅において管理を担当していくには、一つにはある程度の居住者人数(入居世帯数)が必要である。それは、管理行為には住戸数にかかわらず、必要な一定の行為(例えば集会所の運営等)があり、住戸数が少ないと管理を担当するための役割分担能力が低くなるためである。二つめには居住者層が、高齢化が進んだり、子供のない家族や単身者に片寄らないことである。若い世代が多く、子供がいる家族が多い場合は、居住者の共同生活上の活発な展開がみられ、生活管理面の積極的な活動がみられるようになっている。一方、昼間の在宅状況が低い場合や居住者の高齢化が進んでいる場合は、賃借人が現地で即座に又は一斉に管理を担当することが困難になっている。三つめには居住者組織(自治会)の存在である。共同住宅には居住者が共同で管理を行う必要性の高いものが多く、居住者全員の話し合いのもとで方針を決め、それらを制度的に行っていくには、組織の存在が必要不可欠となっているからである。

そのために、今後、公営住宅において居住者の参加を前提とした管理方法をとっていくには、入居者層の片寄りが少なくなるような工夫（団地や住宅計画上の工夫、入居者の選定上の工夫）、居住者組織育成への援助が必要である。また、現在の管理方法はどの団地でも画一的であるが、実際には各住宅タイプの賃借人の性格に応じた管理方法の設定（例えば、高齢化が進んだ場合や不在性が高い団地には専従の管理担当者の設置等）が必要である。

注

- 1)大阪府では昭和40年に建替要綱を策定、昭和52年に建替に関する基本方針を策定、57年に建替事業の時期に関する計画を策定し、すべての木造住宅を建替対象住宅とし、建替事業に取り組んでいる。
- 2)昭和49年に建設省において住戸改善事業補助要綱が制度された。それに基づき、大阪府では、昭和45年以前に建設された中層住宅は浴室がなく、住宅規模も狭小であるために、これらの住宅の水準を向上させるように、昭和53年に一部屋増築実施要綱を策定した。事業を円滑にすすめるために、大阪府では一部屋増築事業は入居者および自治会からの要望事業と位置付け、要望のあった団地で実施することにした。その結果、52団地から増築の希望が出された。そして、各住宅の建ぺい率や容積率を検討した結果、38団地が一部屋増築事業の対象団地となった。対象住宅では事業実施の優先順位を決めて、順に事業が実施されている。
- 3)大阪府住宅条令13条では居住者が府営住宅に引続き三年以上居住している場合で令第六条の2第1項の収入基準を越える収入がある時は知事が指定した日から割増し賃料を支払うことになっている。割増し賃料は収入および現在入居している住宅の種類によって異なっている（大阪府営住宅条例別表1参照）。
- 4)公営住宅は国の補助のもとに地方公共団体が低額所得者に低廉な家賃で供給する賃貸住宅であり、第一種住宅（建設費の二分の一を国が補助）と第二種住宅（建設費の三分の二を国が補助）がある。入居対象者は第一種住宅ではほぼ収入第Ⅱ5分位階層（国民の収入によって下から順に40%までの階層）、第二種住宅はほぼ収入第Ⅰ5分位階層（国民の収入によって下から順に20%までの階層）を想定している。
- 5)大阪府住宅条例施行規則29条より、入居者は府営住宅を模様替え又は増築をしたい場合は、承認申請書を知事に提出し、その内容が一定の基準（新規の増築物の面積、隣地との関係等）がみたされている場合には承認され、実施することが制度的に認められている。このような増築等を認めているのは、木造住宅など接地性のある住宅のみに限られている。
- 6)定着性といえるFACTOR1の因子得点が+の場合は高齢、-の場合は若年、家族人数等を示すFACTOR2の因子得点が+の場合は大家族、-の場合が少家族として、四つの型に分類した。
- 7)在宅性を示す、FACTOR4の因子得点を得点の低いものから順に四つに分類し、不在型、準不在型、準在宅型、在宅型とした。
- 8)組織の活動性といえるFACTOR1の因子得点が+の場合は積極的活動、-の場合は消極

的活動、居住者の組織への主体性といえるFACTOR2の因子得点が+の場合は参加、-の場合は不参加として、四つの型に分類した。

第6章 民間賃貸共同住宅における経営者と居住者と管理業者の管理分担

6.1 研究の目的と方法

6.1.1 研究の目的

第4章および第5章では、公的賃貸共同住宅では住み手である居住者（賃借人）が様々な形で管理に参加し、建物の質の向上や共同生活をより充実したものにするための活動を実施していることが明らかになった。このような賃借人の管理参加の状態は、所有者（公的賃貸住宅の場合は供給主体）の経営方針による影響がみられた。

民間賃貸共同住宅は、地価の高騰などにより都市における持家取得が困難になったことや、ライフスタイルの多様化に伴って借家志向が強まったこと、単身者や少人数家族の増加および住宅選択行動の変化等からその役割が見直され、管理の方法を考えていくことが重要な課題になっている。そのなかで、民間賃貸共同住宅では公的賃貸共同住宅にみられるような「賃借人の管理参加」が一般的にはみられない。このような「賃借人の管理参加」状況の相違は、一つには所有者の経営方針の違いによるものと考えられる。つまり、公的賃貸住宅（特に公営住宅）の場合は所有者（供給主体）の立場として、管理を進める上で「収益性」を求めるといよりもむしろ「福祉性」や「公共性」の維持が重要となってくるが、民間賃貸住宅の場合は所有者は経営的側面として「収益性」を求めることが強くなっており、このような所有者の経営方針の違いが賃借人の管理へのかかわり方の相違を生み出していると考えられる。また、居住者層の違いや建物条件の違いも賃借人の管理へのかかわり方の違いを生み出していると考えられる。

そこで、本章では賃貸共同住宅における賃借人の管理参加の構造をより明らかにしていくために、民間賃貸共同住宅における賃借人の管理へのかかわり方を把握し、それらを公的賃貸共同住宅の場合と比較する。それにより、民間賃貸共同住宅において、公的賃貸共同住宅とは異なる所有者（以下、本章では経営者と呼ぶ）と居住者（以下、本章では賃借人と呼ぶ）の管理参加状況が生み出される理由と構造を明らかにしていく。

尚、本章では経営者および賃借人以外の管理担当者（管理人や管理会社、管理業者、清掃会社等）を総じて呼ぶ際には「管理業者」という用語を用いている。

6.1.2 研究の視点

① 賃貸共同住宅における管理分担の仮説

1). 公的賃貸共同住宅における管理分担

居住者（賃借人）の管理参加方法には直接参加と間接参加があった。また、賃借人の管理参加の範囲をみると、図6.1に示されるように 公的賃貸共同住宅では入居者の募集・決定や家賃決定・徴収、および設備の保守・点検以外には直接および間接参加がみられた。また、同じ公的賃貸共同住宅でも供給主体によって管理参加の状況に違いがみられた。

公営住宅、公社住宅、公団住宅の三住宅における賃借人の管理参加の状況の共通点は、1. 入居者の募集・決定や家賃決定・徴収および設備の保守・点検に賃借人の参加はみ

れない 2. 修繕や改善への決定過程および執行過程の行為に賃借人の直接・間接参加がみられる 3. 緊急性のある行為には賃借人の参加がみられやすい 4. 生活管理に関しては賃借人の参加が多いことである。

一方、公営住宅、公社住宅、公団住宅における賃借人の管理参加の状況の相違点は、1. 集会所や駐車場の運営を公営住宅では所有者が賃借人に委託している。そのため、公営住宅では賃借人の管理参加がこれらの行為に多くみられるが、公団住宅や公社住宅では賃借人の参加が少ない。2. 共益費の運営や日常的な維持保全行為を公団住宅では所有者である供給主体が担当しているため、賃借人の参加は少ないが、公営住宅や公社住宅では賃借人が担当しており、参加が多くみられる。

供給主体 担当者 管理項目	大阪府営住宅		大阪府公社住宅		公団住宅	
	所有者	居住者	所有者	居住者	所有者	居住者
・入居者の募集・決定	●		●		●	
・家賃の徴収・運用	●		●		●	
・設備の保守・点検	●		●		●	
・修繕・改善の決定と実施	●	○	●	○	●	○
・集会所・駐車場の運営		●	●	○	●	○
・共益費の運用		●		●	●	○
・日常的な維持保全行為（清掃等）		●		●	●	○
・生活ルールの設定や取締り		●		●	●	○
・防火・防犯対策		●		●		●
・行事・親睦活動		●		●		●

●：各管理項目の担当者、○：居住者が間接参加をしている

図6.1 公的賃貸住宅における所有者と居住者の管理分担

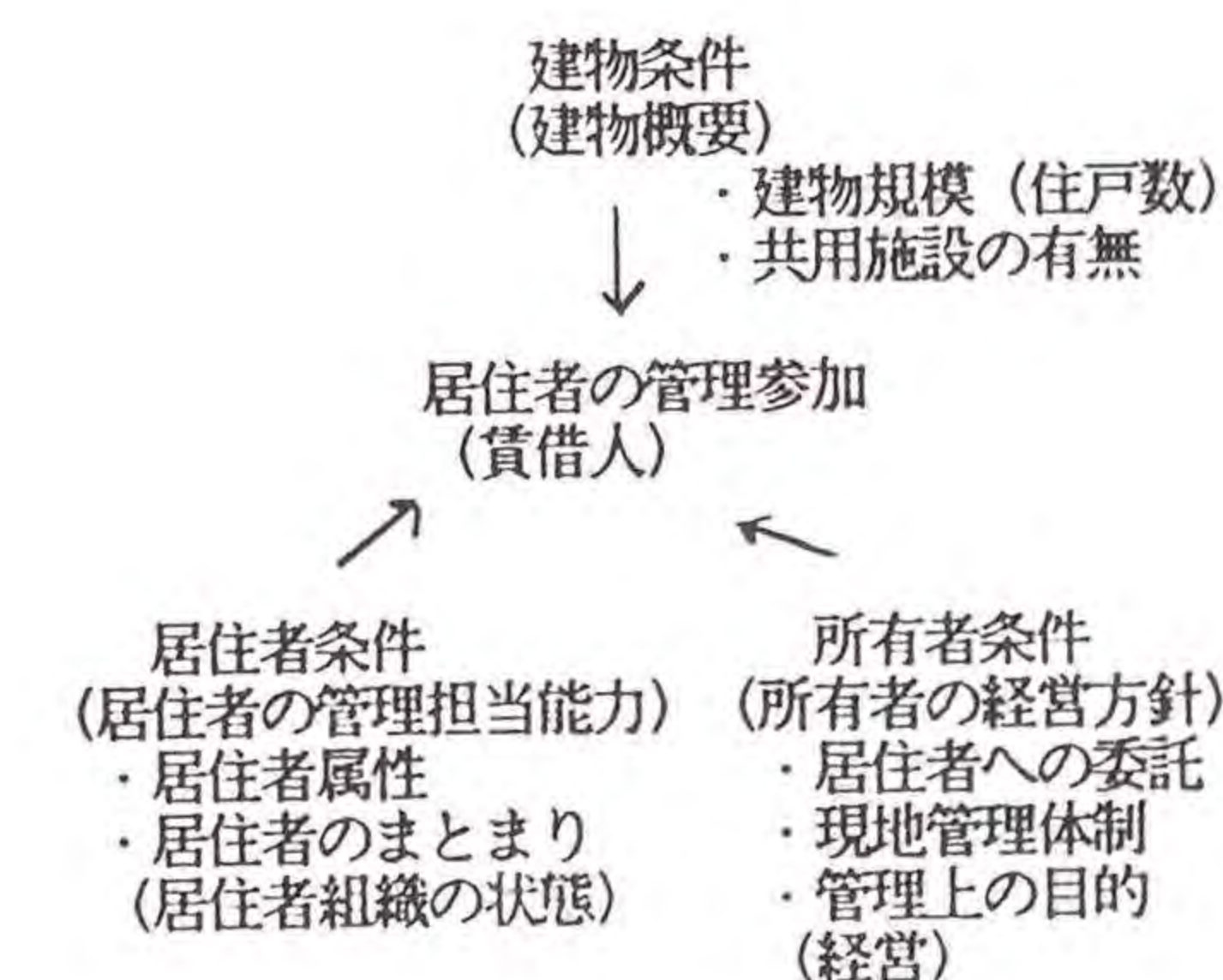


図6.2 賃貸共同住宅における居住者の管理参加の規定要因（仮説）

2). 管理分担の規定要因 (図6.2)

居住者(賃借人)と所有者(供給主体)の管理分担の状況は以上のような管理行為の側面や性格による影響もあるが、その他に管理分担を規定している要因として大きく分けて三つがみられた。一つは所有者側の条件、二つめは居住者側の条件、三つめは建物の条件である。つまり、各住宅で管理分担が規定されるのは、これらの条件のもとで決定されていると考えられる。各々の条件にはどのような要因があるかを第4章および第5章の結果からみていく。

所有者側の条件とは所有者の経営方針であるといえる。つまり、第4章でみたように所有者は経営方針により、居住者に管理業務の委託を行ったり、現地の管理体制の設定を行なっている。これらを規定していたのは公的賃貸住宅では、住宅供給(経営)の目的、供給範囲、供給戸数であった。そのことから考えると、民間賃貸住宅では、所有者の経営方針は住宅供給(経営)の目的、供給範囲、経営規模(供給戸数)と、管理対象住宅と所有者の住宅(又は職場)との立地関係等によって規定されてくるものと考えられる。

次の居住者側の条件とは、居住者全体の管理担当能力であるといえる。これは第5章でみたように、執行過程の行為の担当能力と決定過程の行為の担当能力がある。これらは公的賃貸共同住宅では主に居住者の居住者人数、昼間在宅状況、家族形態、居住年数、居住者組織の存在とその活動状況等によって規定されていた。そこで、民間賃貸共同住宅においても、居住者の属性や居住者のまとまりの状態(居住者が協力して管理を実施するための居住者間の交流があるか)によって規定されてくるものと考えられる。

三つめの建物の条件とは、第4章および第5章からみて、現地の管理行為の量と質を規定する、主には建物規模(住戸数)と共用施設や設備の有無とその種類であるといえる。民間賃貸共同住宅においてもこれらの要因によって規定されてくるものと考えられる。

そこで、本章では、民間賃貸共同住宅では以上の各要因が公的賃貸共同住宅の場合と比較して、どのような特徴があるのかを明らかにしていく。次に、各管理行為の担当状況はどうなっているのか、その担当状況は各要因とどのような関係があるのかを明らかにしていく。

② 既往文献との関連

本研究を進める上で、民間賃貸共同住宅の管理についての既往研究ではどのような点が明らかになっているかをみる。

民間賃貸住宅の経営主体は個人である場合と法人である場合、専業である場合や兼業である場合等があるが、一般的には零細な経営規模の経営主体が多いことが明らかにされている¹⁾。経営者のタイプとして「専業単純再経営型」「専業くいつぶし型」「兼業拡大再経営型」「兼業単純再経営型」「兼業くいつぶし型」があり²⁾、また建設後経過年数の経っている木造アパートの所有者の経営方針として「現状維持型」「建替希望型」「売却希望型」の三つのタイプがみられる³⁾。このような民間賃貸住宅の管理のなかでも経営的側面の研究としては、その他に経営の採算性の視点からの経営分析等がみられ

る⁴⁾。

また、民間賃貸住宅が公共住宅の建設供給のいきづまりから、その役割が見直され、公的資金を利用し、管理・経営を民間にまかせる賃貸住宅供給方法の検討の為、民間賃貸住宅の管理実態を把握し、分析しているものがある⁵⁾。これによると、民間賃貸住宅の管理方法は大きくわけて三つのタイプ、「管理会社による管理」、「管理人による管理」、「所有者による管理」がある。全体の約6割が「所有者による管理」である。経営規模が大きくなるほど「管理会社による管理」や「管理人による管理」が多い⁶⁾。

さらに、管理担当者の分析として、いくつかの管理行為を取上げて、その担当者の状況を分析しているものがある⁷⁾。これによると、管理行為のなかでも共益費等の会計関係等経営管理にかかわるものは所有者自身で、入居者の募集や設備の保守・点検等の専門性の高い行為は管理業者に業務を委託し、その他の行為は経営者自身も一定のかかわりを持ちながら直接やとっている管理人や業者が行うことが多いことが明らかにされている。

次に民間賃貸住宅の従来の経験的・習慣的な経営・管理方法から近代的・合理的な管理方法を確立することをめざして行われた一連の研究がある⁸⁾。この研究では経営管理の実態把握および居住者と所有者のトラブルの状況を把握し、管理上の経営的側面、物理的側面、対人的側面の三つの側面の問題が指摘されている。また、このような問題を解消していくには、賃料や修繕費用等の分担や契約内容の基準化を進めることや、管理の標準・専門化が必要であるとし、その為の管理委託の方法の検討が行なわれている⁹⁾。

以上のように既往研究では民間賃貸共同住宅において、だれが何の行為をどのように担当しているかという、管理行為の担当状況を断片的にとらえたものはあるが、それを管理全般についてみているものではなく、また所有者側の条件や居住者側の条件、建物の条件との関係から分析しているものもない。さらに、近代的・合理的な管理方法として管理会社や管理人に管理業務を委託する管理方法の検討が行われているが、果たしてこのような方法が賃貸共同住宅の管理問題を解消していく方法として有効であるのかという点からの検討が行われていない。

そこで、本章では民間賃貸共同住宅の管理実態を把握し、管理行為の担当状況を所有者側の条件や居住者側の条件、建物の条件との関係から分析することから、民間賃貸共同住宅で現状の管理分担が規定されている理由と構造を明らかにしていく。さらに、このような管理分担が現在どのような問題となっているのか、また今後どのような問題を生み出す可能性があるのかを検討し、民間賃貸共同住宅の管理方法の設定上の今後の課題を考察していく。

6.1.3. 調査の方法

民間賃貸共同住宅において各種管理行為が経営者、賃借人、管理会社や管理人等の管理業者の、だれによってどのように決定され、処理されているかを把握するために、大阪市内の民間賃貸住宅経営者を対象にアンケート調査を実施した。

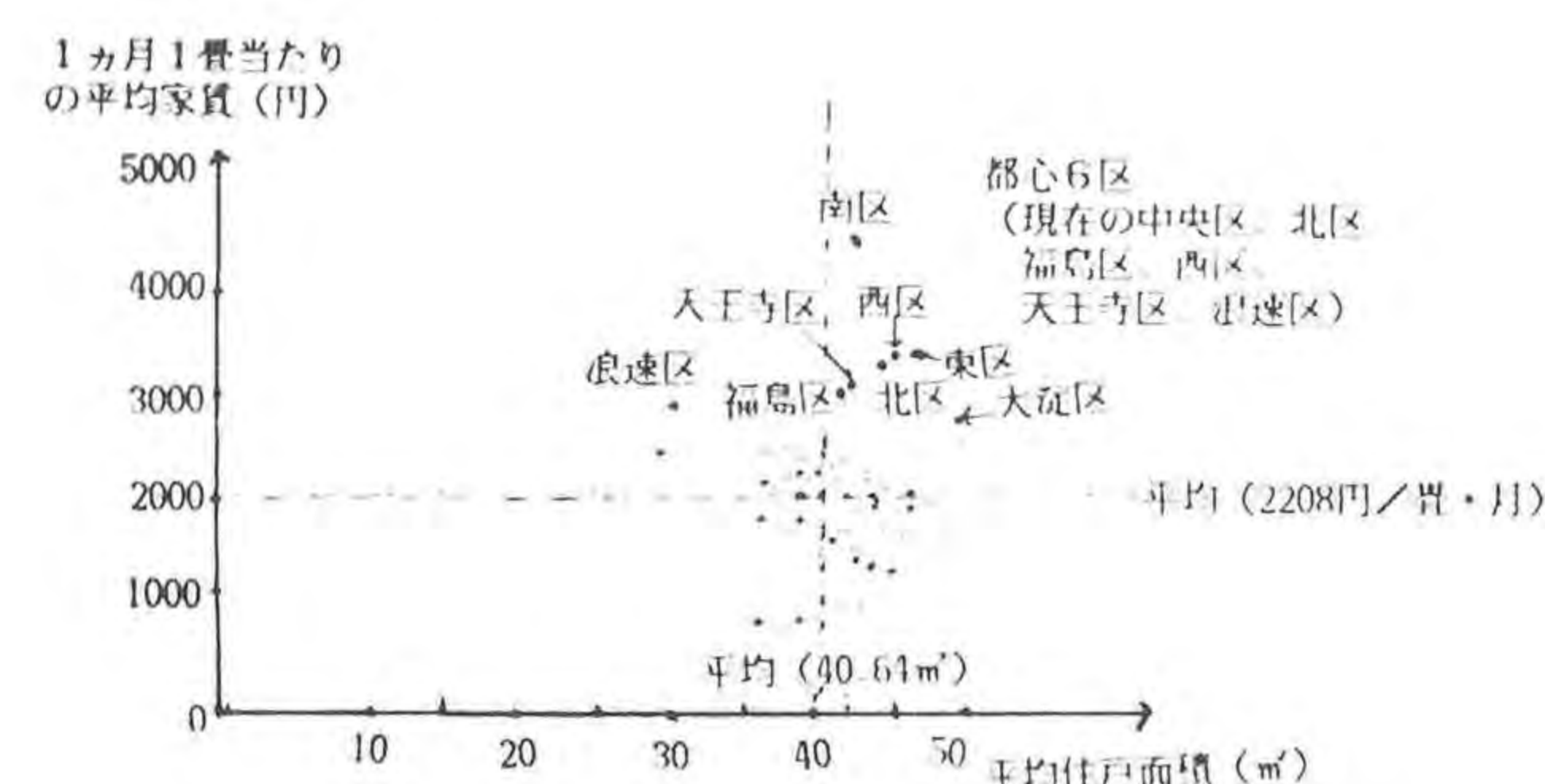
・対象住宅；対象住宅は民間賃貸共同住宅のなかでも、「非木造」のものである。以下、本章の対象である民間賃貸非木造共同住宅を、民賃住宅と呼ぶ。調査対象住宅は次の二

つのことを考慮し、選定した。一つは建設時に公的融資制度を利用しているか否かである。これを考慮した理由は公的融資制度の貸し付け条件に住戸タイプの設定や家賃額の設定などの基準があり、公的融資をうけた民賃住宅は純民間と異なる住宅特性を持っているからである¹⁰⁾。二つめは住宅の立地点を考慮した。これは都心部（都心6区＝北区、福島区、中央区、西区、天王寺区、浪速区）とそれ以外の地域では1畳当りの家賃額に大きな違いがみられる（図6.3）ため、そこに立地する住宅の性質に違いがあると考えられるからである。以上の2点を考慮して、大阪市内の民賃住宅を母集団とし、層化抽出を行ない、調査対象住宅を500住宅選定した¹¹⁾（表6.1）。

・調査の方法：対象民賃住宅の経営者に郵送配票、郵送回収によりアンケート調査を実施した。調査の期間は1990年10月～11月である。

・配票・回収状況：対象住宅は500棟であったが、経営者の宛先不明や、該当住宅が売却され、経営者が変わっていた等から、実際に配票ができたのは404票で、回収できたものは258票である（回収率63.9%、表6.2）。

尚、本章で比較している公的賃貸住宅は、大阪市内に立地する大阪府営の非木造共同住宅の32団地のものである（以下、府営住宅とよぶ。尚、大阪府営住宅については1989年11月に調査を実施した。詳細は第5章に示している）。



住宅統計調査 1988年より

図6.3 大阪市における民間賃貸住宅の区別
平均住戸面積と一畳当りの平均家賃額

表6.1 調査配票状況

	純民間	公的融資住宅			合計
		大阪府 ¹⁾	大阪市 ²⁾	公団 ³⁾	
都心6区	88	10	13	4	115
その他	320	26	28	11	385
合計	408	36	41	15	500

・本調査の対象住宅数は住宅統計調査および公的融資による賃貸住宅供給量の状況から、大阪市内の民間住宅総戸数および各融資制度利用の住宅数を求め、その全体像の5%にあたる数を対象住宅数とし、全体の縮図になるよう抽出した。

- 1) 大阪府特定賃貸住宅建設資金融資あっせん制度を利用した民間賃貸非木造共同住宅
- 2) 大阪市特定賃貸住宅建設資金融資利子補給制度を利用した民間賃貸非木造共同住宅
- 3) 住宅・都市整備公団民営賃貸用特定分譲住宅制度を利用した民間賃貸非木造共同住宅

表6.2 調査回収状況

	純民間	公的融資住宅			合計
		大阪府	大阪市	公団	
都心6区	51	5	6	2	64
その他	158	14	16	6	194
合計	209	19	22	8	258

6.2 民間賃貸共同住宅の建物概要

6.2.1 建物規模

・建物規模（表6.3、図6.4、表6.4）

民賃住宅は築後10年も経ていない住宅が約半数を占めており、新しいものが多い。建物の規模として、敷地面積をみると、その平均値は428.3㎡で、400㎡未満の住宅が65%を占めている。延床面積の平均値は1275.2㎡である。また、棟数は、全体の約9割の住宅が「1棟のみ」で複数棟のものが少ない。1住宅あたりの総住戸数は平均21.4戸で、「30戸未満」の住宅が8割以上を占めている（図6.4）。このように、民賃住宅は府営住宅と比較すると、1棟型少住戸数の住宅が多いことが特徴である。

・共用施設設置状況

民賃住宅では居住者が共同で利用する空間が少なく、また共用施設の設置率が全体的に低い。例えば集会所は府営住宅ではほとんどの住宅にあるが、民賃住宅では設置率は3.1%である。また、駐車場の設置率は府営住宅では78.1%であるが、民賃住宅では37.2%、子供の遊び場の設置率は府営住宅では40.1%、民賃住宅では7.4%と、民賃住宅では共用施設の設置状況は低くなっている。このように共用施設が少ないのは、一住宅当りの総住戸数が少ないためと考えられる。例えば、区分所有共同住宅（分譲マンション等）の場合は、集会所等のコミュニティ施設は全体の約半数の44.6%の住宅で設置されている（表6.4）。その設置状況は住戸数との関係が大きく、50戸未満の住宅では設置されている率は1割程度であるが、200戸を超えると約9割の住宅で設置されている。このことは民賃住宅の総住戸数の少なさが共用施設の少なさに繋がっていると考えられる。

表6.3 大阪市民間賃貸非木造共同住宅の建物概要
－大阪府営住宅との比較－

	民賃住宅	府営住宅
平均総戸数（戸）	21.3	150.6
平均敷地面積（㎡）	428.3	12781.8
平均延床面積（㎡）	1275.2	-
平均総棟数	1.4	5.3
平均最多住戸専用面積（㎡）	41.4	44.9
平均家賃（円／月）	63059.0	21945.5

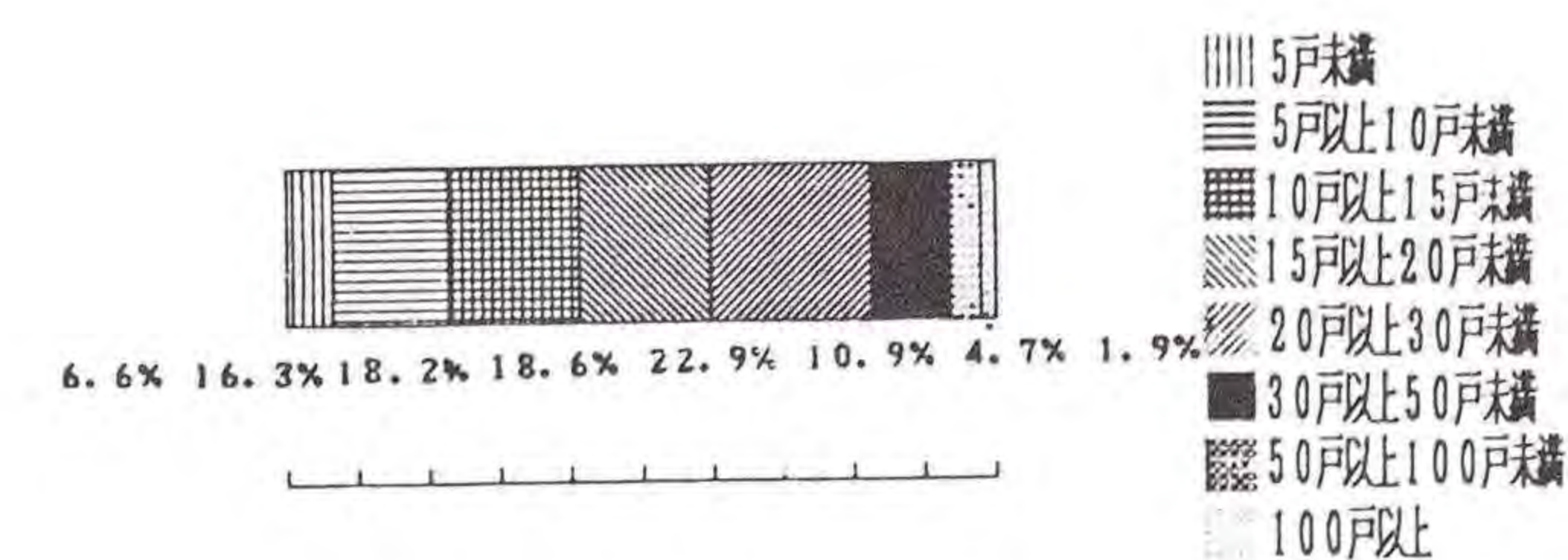


図6.4 民間賃貸非木造共同住宅（民賃住宅）の1住宅当りの住戸数

表6.4 全国の分譲共同住宅（区分所有共同住宅）のコミュニティ施設の設置状況

住戸数	施設設置率
全体	44.6%
29戸以下	8.6%
50戸以下	12.6%
100戸以下	40.9%
200戸以下	67.2%
300戸以下	89.0%
500戸以下	87.8%
501戸以上	95.7%

昭和62年度マンション総合調査結果報告書より
監修：建設省住宅局民間住宅課

6.2.2 住戸タイプと家賃・共益費

・住戸タイプと住戸面積（図6.5）

各民賃住宅の主な住戸タイプは2DKの場合が約半数を占めており、その他ワンルームタイプから3LDK、4DKと多様なタイプがみられる。また、各住宅の最多住戸面積は平均41.4㎡である。府営住宅では平均44.9㎡であることから、住戸専用面積を平均値でみると似ている。しかし、民賃住宅は全体的には住戸専有面積が「30～40㎡」の住宅が最も多いが、最多住戸面積が「30㎡未満」の住宅が約3割あり、このように小規模住戸が多い一方で、「100㎡以上」の住戸もみられ、住戸専用面積に広がりが見られることが特徴である。

・家賃および共益費

各住宅の家賃額は府営住宅では平均が21945.5円で、「3万円未満」の場合が75%と最も多い。民賃住宅では平均が63059円で、「5万円～7万円」の場合が39.8%と最も多い。このように民賃住宅の家賃額は府営住宅より高くなっている。

また、共益費を徴収している住宅は全体の89%で、その金額は「2500円以下」から「10000円以上」まで幅がみられる。その費用に含まれる項目として、「共用部分の水光熱費」「階段や廊下の清掃代」「共用施設・設備の維持管理費」「共用部分の修繕費」「町会費」「管理人給与」等がある。共益費の分析については次項（6.3.3.）で行う。

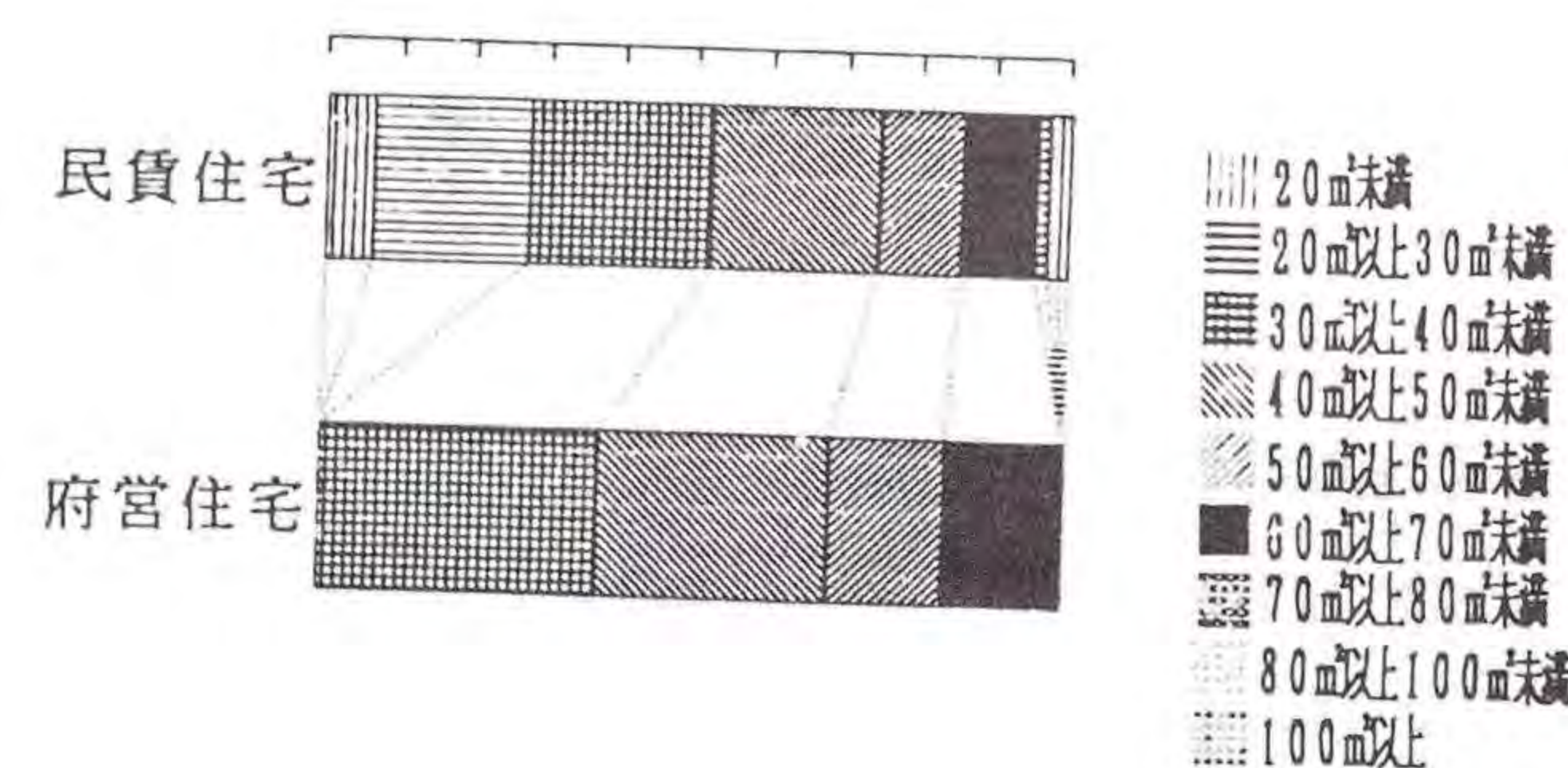


図6.5 民賃住宅の最多住戸面積－大阪府営住宅との比較－

6.3 民間賃貸共同住宅の経営者と居住者（賃借人）の属性

6.3.1 経営者の属性

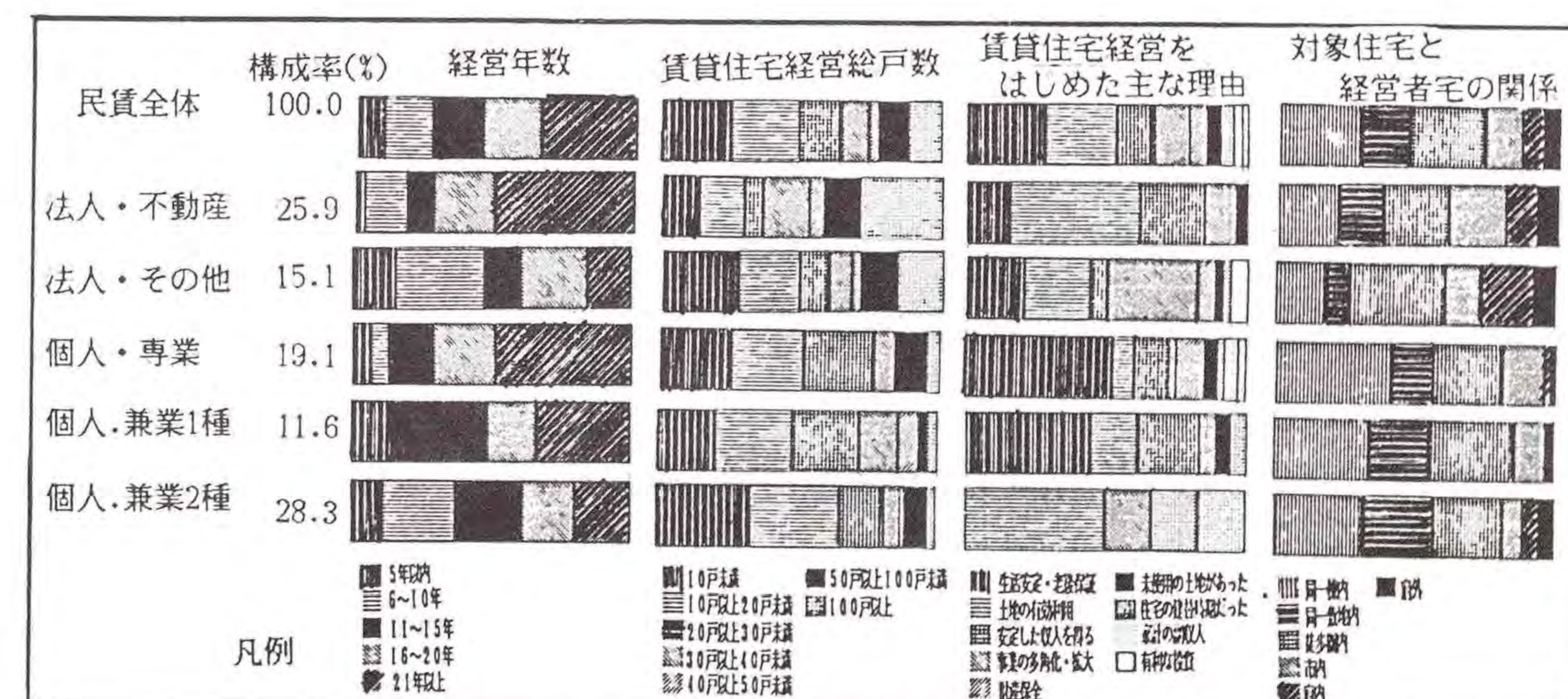
民賃住宅の経営形態は法人経営が41.0%、個人経営が59.0%である。法人経営のうち、63.5%が不動産業を営んでいる法人である。個人経営の場合は、総収入に占める賃貸住宅経営収入の割合が50%未満の人が全体の53.4%、50%以上の人が全体の46.6%と、約半分ずつになっている。

以上の＜経営形態＞＜法人経営の場合の業種＞＜個人経営の場合の賃貸住宅経営収入が総収入を占める割合＞により、経営者を次の五つのタイプに分類した（表6.5）。

各タイプの内訳とその特徴を示したものが図6.6である。経営年数が長いのは、＜法人・不動産＞と＜個人・専業＞である。経営している賃貸住戸の総戸数は、全体的には「30戸未満」の経営者が約半数をしめているが、＜法人・不動産＞の場合は経営総戸数が多くなっている。賃貸住宅経営をはじめた主な理由は、＜法人・不動産＞「生活の安定・老後の保証」という場合が多いが、それ以外の経営者タイプは、「土地の有効利用」「事業の多角化」「安定した収入」という場合が多い。また、経営者宅と対象の住宅の関係は全体の29.1%が「同一棟内」で、16.9%が「同一敷地内」、26.4%が「徒歩圏内」で、あわせて73.6%が近くに居住している。また経営者タイプでは個人経営の場合は近くに居住している場合が多く、法人経営の場合に徒歩でいけない距離の場合が多い。

表6.5 経営者タイプの分類とその内訳

定	義	内 訳
法人・不動産	法人経営で業種が不動産業	(%) 25.9
法人・その他	法人経営で業種が不動産以外	15.1
個人・専業	個人経営で賃貸住宅経営を専業	19.1
個人・兼業1種	個人経営で賃貸住宅経営を兼業し、その収入が総収入の50%以上	11.6
個人・兼業2種	個人経営で賃貸住宅経営を兼業し、その収入が総収入の50%未満	28.3



6.3.2 居住者（賃借人）の属性（図6.7、図6.8）

住戸の利用状況として、事務所に転用されている住戸は府営住宅ではほとんどみられないが、民賃住宅では事務所に転用されている住戸がある住宅は全体の約3割である。そのうち、半数以上の住戸が事務所として利用されている住宅は全体の0.8%である。また、事務所以外の非居住用住戸（倉庫に利用している等）がある住宅は、全体の14.3%みられ、府営住宅の場合の9.7%より多くなっている。

次に、賃借人の属性をみる。第5章でみたように公的賃貸共同住宅において、居住者（賃借人）の管理参加が多い場合とは、全体的な賃借人の属性等の特徴として、1.家族人数が多い、多人数型の家族である 2.居住年数が高い 3.昼間不在宅率が低い 4.居住者組織があり、活動性や主体性がある場合である。そこで、民賃住宅の場合をみると、各住宅の主な家族構成は、府営住宅では「夫婦のみ」、または「夫婦と子供」という2～4人家族が約9割を占めているが、民賃住宅では「単身者」という1人世帯が約4割を占め、少人数型家族が多いことが特徴である。平均居住年数は府営住宅では「10年以上」が78.1%を占めるが、民賃住宅では「5～6年」「3～4年」が多く、賃借人の居住年数が全体的に短い。また、昼間の不在率は府営では「2～3割」であるが、民賃住宅では「5割以上」が約半数と高い。民賃住宅では居住者組織はほとんどなく、入居者同士のつきあいも、ほとんどが「あいさつを交わす程度」か「ほとんどつきあいが無い」。

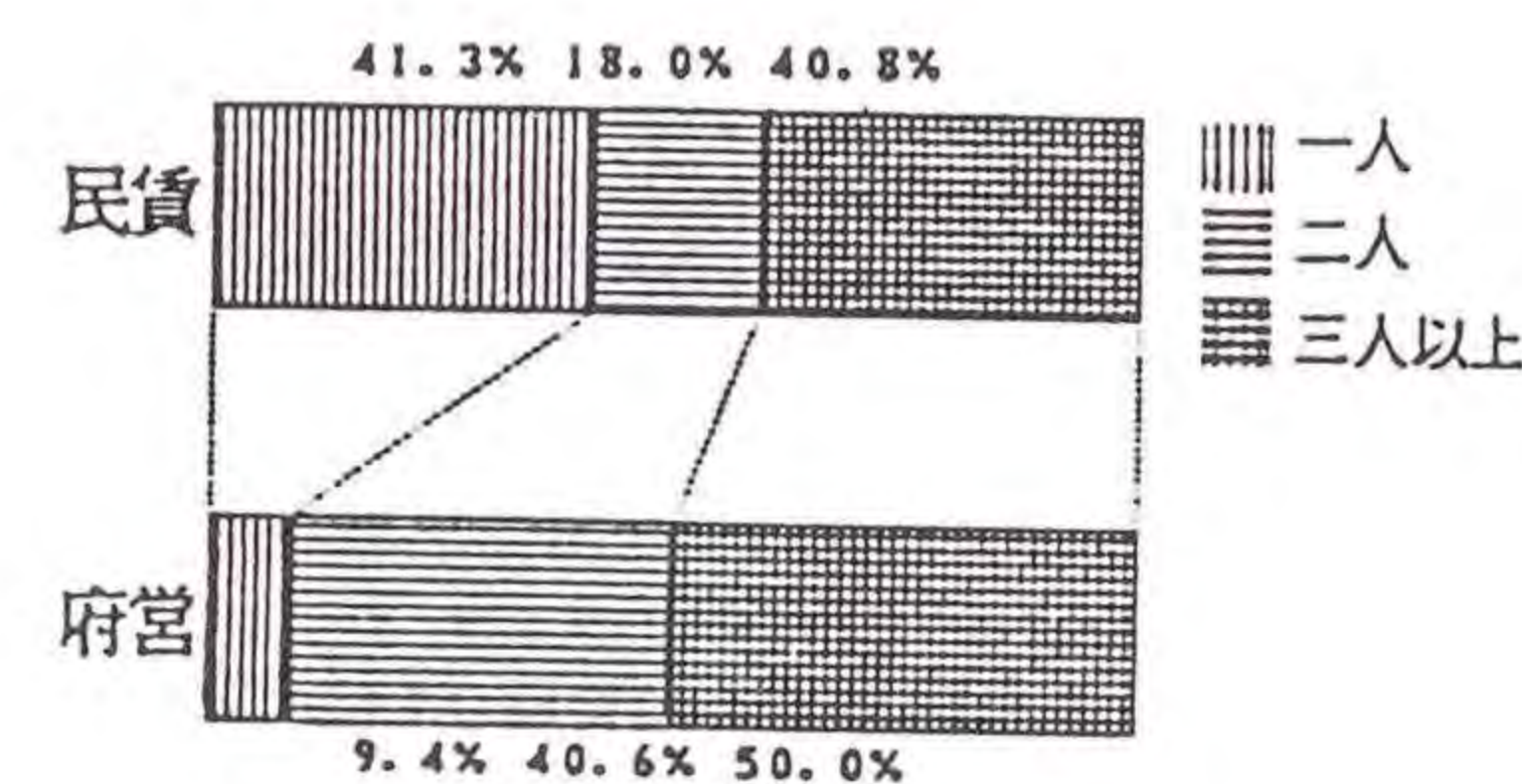


図6.7 民賃住宅の居住者の主な家族人数
—大阪府営住宅との比較—

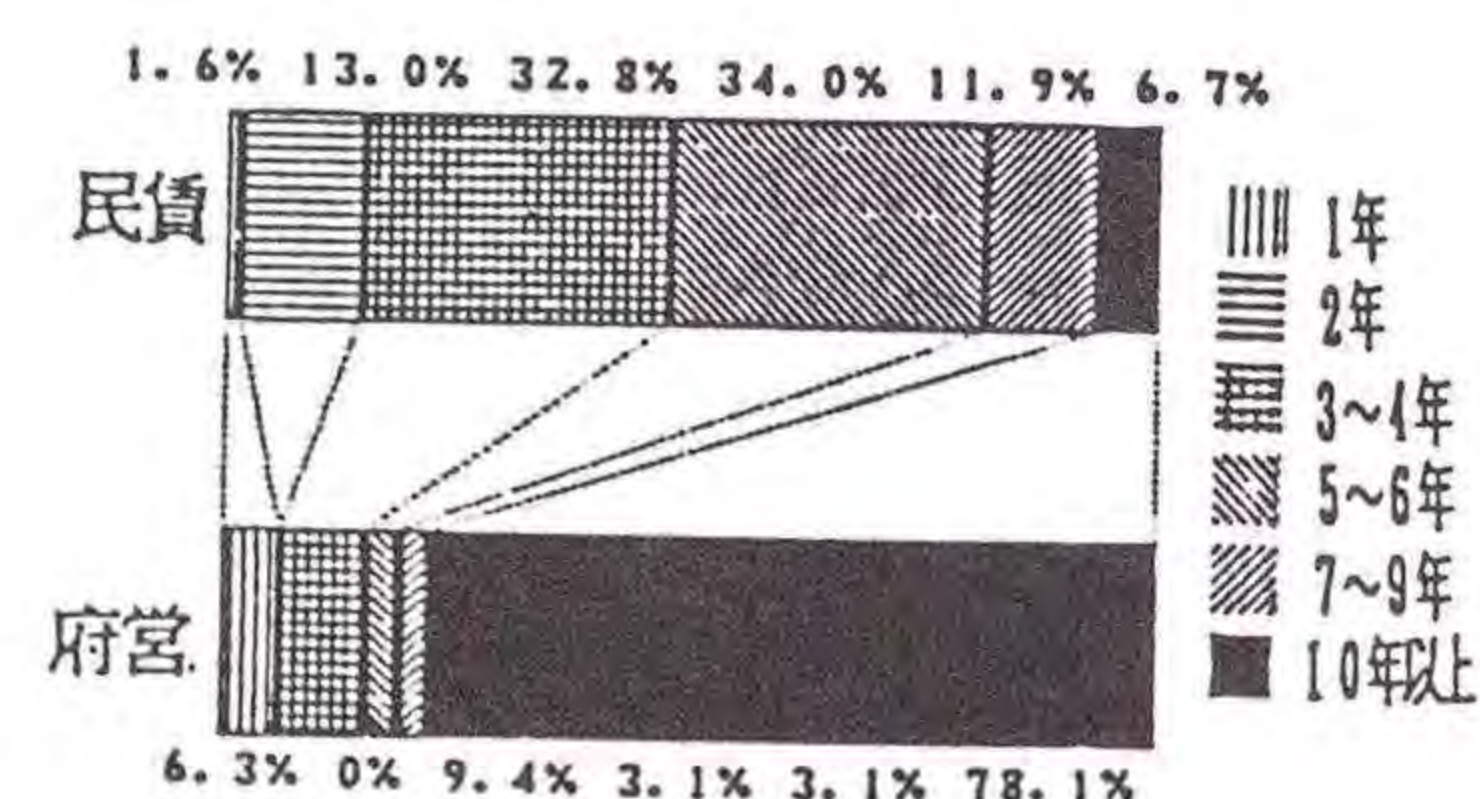


図6.8 民賃住宅の居住者の平均居住年数

6.4 民間賃貸非木造共同住宅の管理形態

6.4.1 管理人の有無（図6.9、図6.10、図6.11）

管理人（経営者または経営者の家族以外の人）がいる住宅は全体の27.9%である。管理人が配置されている住宅の特徴をみると、建物条件では住戸数が多いほど管理人の配置率が高くなり、30戸以上の住宅で約5割、50戸以上の住宅では約7割の住宅で管理人がいる。共用施設の設置状況との関係でみると、集会所や子供の遊び場、エレベーターがある場合は管理人の配置率が高い。経営者属性からみると、個人経営に比べて、法人経営の場合、特に「法人、不動産」の場合に管理人の配置率が47.7%と、他のタイプに比べて高い。また、経営総戸数別では総戸数が多い場合は、管理人の配置率が高くなり、「100戸以上」の賃貸住宅を営んでいる経営者の住宅では、約7割で管理人がおかれている。経営者宅と賃貸住宅の位置関係からみると、二つの関係が徒歩圏内でない場合に、半数以上の住宅で管理人がおかれている。また、管理人の配置状況と住戸タイプや賃借人の属性との関係を見たが、これらの要因によって、管理人の配置状況に違いはみられなかった。

以上より、管理人の設置は、1.その住宅の住戸数 2.共用施設の有無 3.経営者の属性（経営規模や居住地）によって規定されていることがわかった。

管理人の属性をみると、経営者の「知人や親戚の人」である場合が39.3%と最も多く、次に「賃借人」である場合が26.8%である。また、勤務時間については特に決っていないことが多く、約7割が「随時」に勤務することになっている。

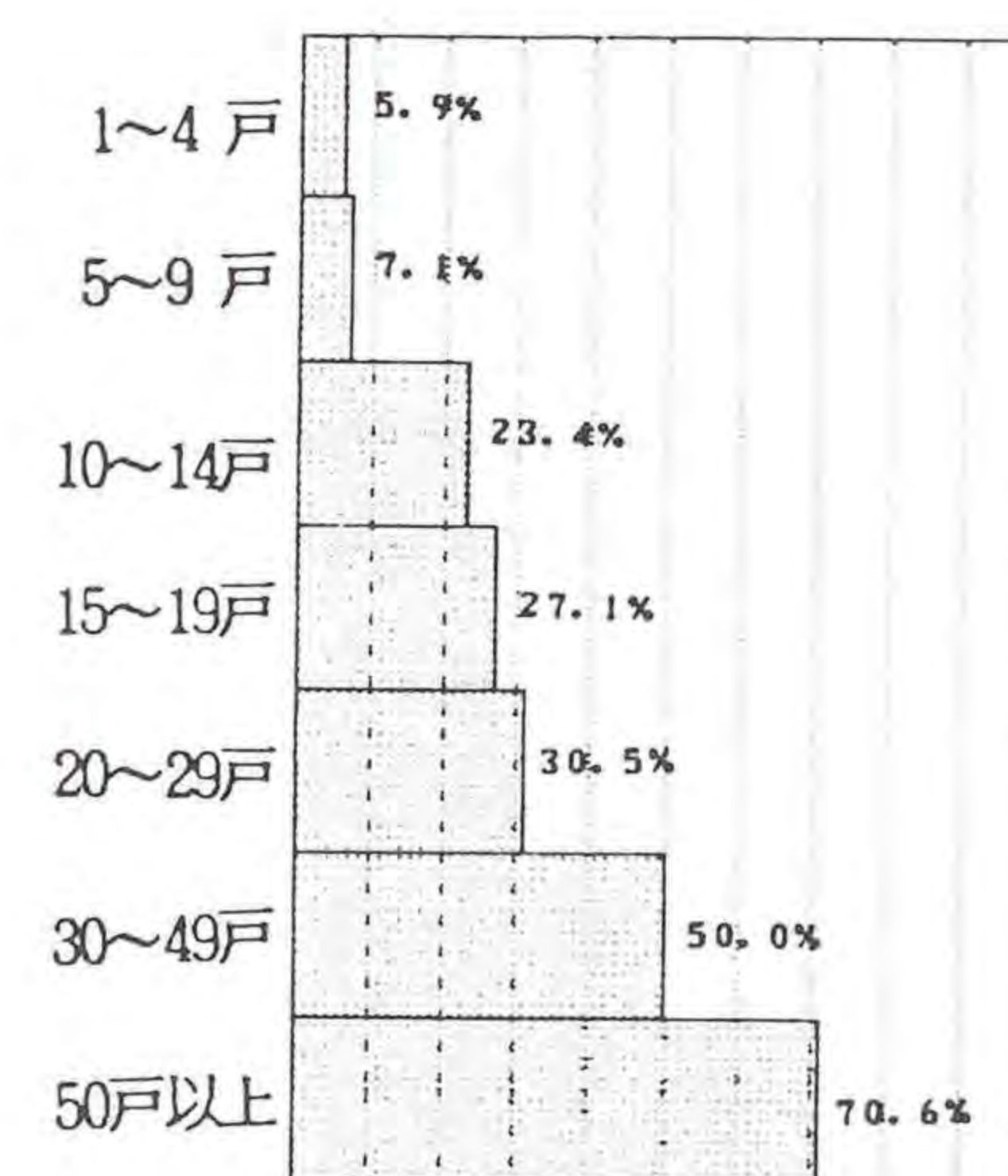


図6.9 住戸数別管理人の配置状況

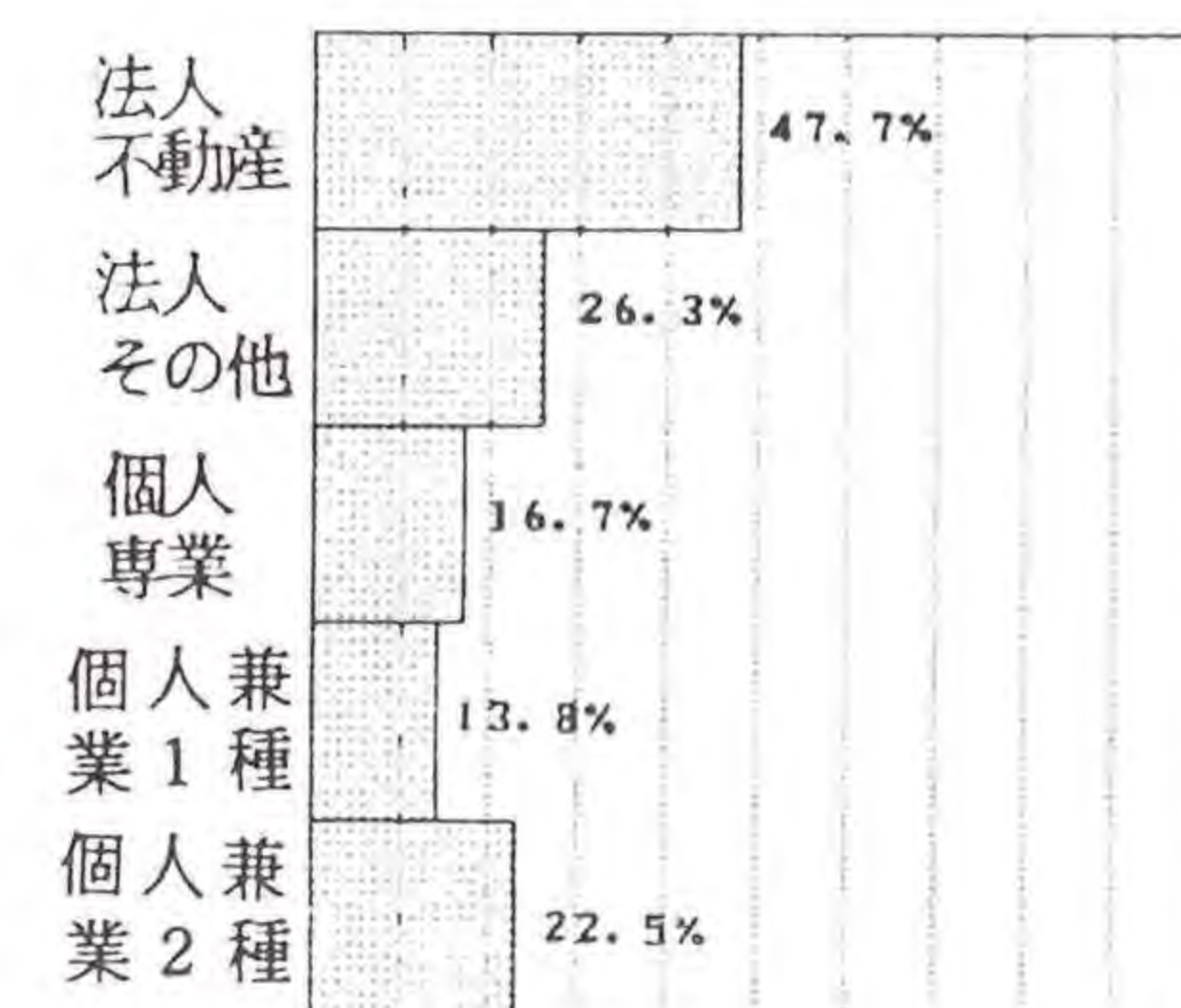


図6.10 経営者タイプ別管理人の配置状況

（数字は管理人の置かれている住宅の比率）

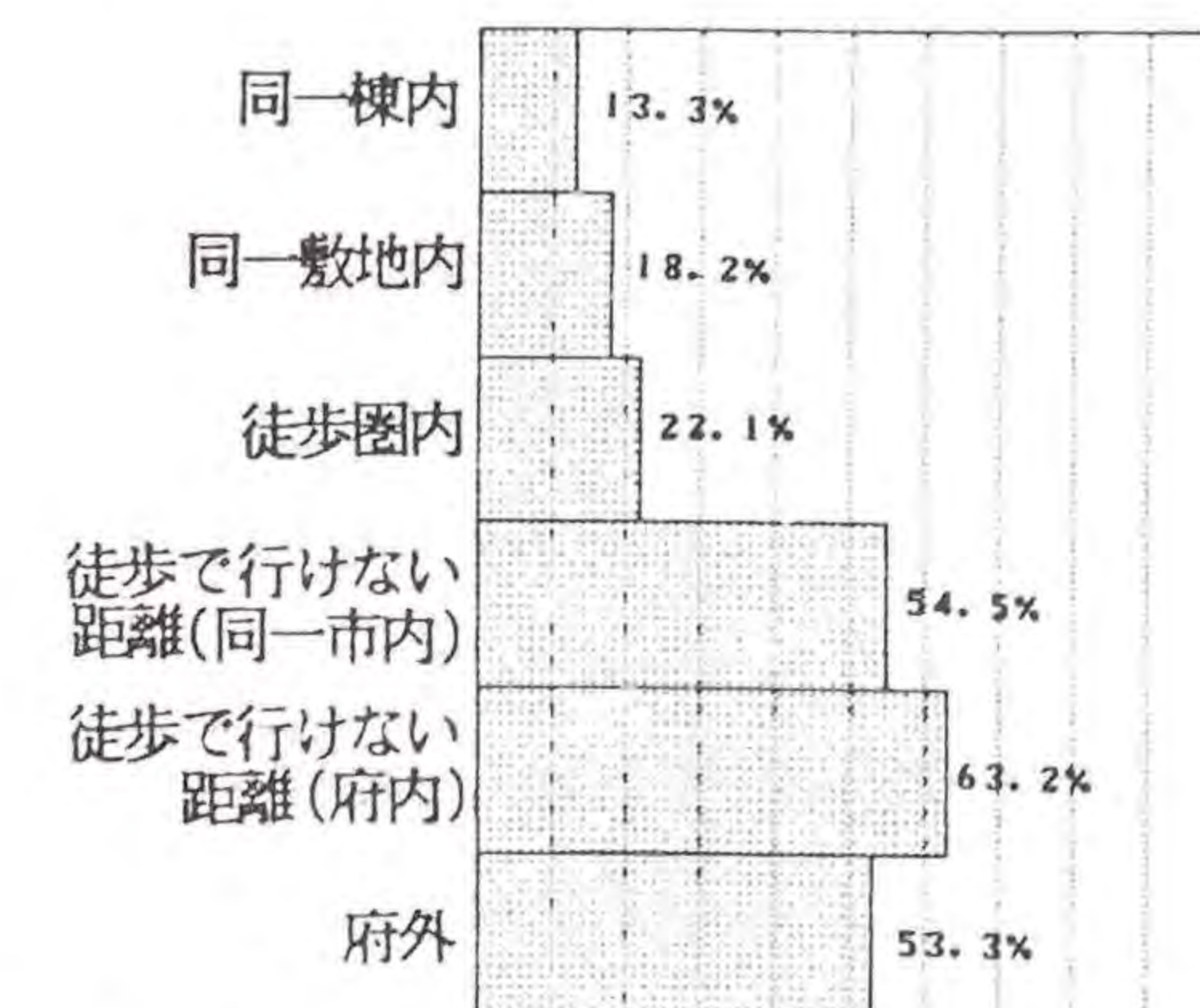


図6.11 経営者の居住地別管理人の配置状況

6.4.2 管理形態（図6.12, 図6.13, 図6.14）

管理形態とは管理の様々な行為をだれがどのように処理しているか、経営者、賃借人、管理業者（委託された業者や管理人など）のかかわりから、管理の方法を分類するものである。ここでは、1.住宅の経営者自身のかかわり方がどうなっているのか。執行過程および決定過程の行為を経営者が実施しているのか 2.経営者が自分で業務を実施していない場合、だれにどのように管理業務を委託・請負させているのか。3.管理体制、特に現地の管理担当者がどうなっているのか。以上の3点によって管理形態を分類していく。具体的には、＜経営者の管理参加の多少＞¹⁾、＜管理人の有無＞と＜管理業務を委託する会社の有無＞によって、五つのタイプ（全面業者委託型（以下、全面業者型と呼ぶ）、全面管理人委託型（以下、全面管理人型）、一部管理人委託型（以下、一部管理人型）、一部業者委託型（以下、一部業者型）、全面自力管理型（以下、自力型））に分類した（表6.6）。尚、このタイプの他に、管理の決定過程の行為および執行過程の行為のすべてを業者に委託する「転貸」方式もあるが、このタイプのケース数は全体的にまだ少ないために本調査のサンプルのなかには含まれなかった¹⁾。

民賃住宅の管理形態は[自力型]が全体の約半数を占めている。また、住戸数別では住戸数が少ない住宅では[自力型]が多く、住戸数が9戸以下の住宅では約7割で[自力型]がとられている。住戸数が多くなると、管理業務を管理人や業者に委託する割合が高い。住戸数が50～99戸の住宅では[自力型]が8.3%と少なく、全体的には[全面管理人型]が多い。平均家賃額別では、家賃が「3万円以下」の住宅の71.4%で[自力型]がとられており、このように家賃額が低い住宅では[自力型]が多い。家賃額が高くなると、全体的に委託化が進み、家賃が「11万円以上」の住宅では[全面業者型]が25.0%となっており、[全面業者型]の比率が他のタイプに比べて高い。

経営者の属性からみると、＜法人・不動産＞では[自力型]は24.6%、＜法人・その他＞では[自力型]が39.5%と、法人経営の場合は[自力型]が少ない。＜個人・専業＞の場合は[自力型]が6割をこえ、多くなっている。また、賃貸住宅経営総戸数が少ない方が[自力型]が多く、経営総戸数が多い経営者の場合は[自力型]が少ない。また賃貸住宅と経営者の自宅が近い場合も[自力型]が多い。賃貸住宅の経営目的が「生活安定・老後保障」である場合も[自力型]が多い。

以上のように管理形態を[全面業者型][全面管理人型][一部管理人型][一部業者型][自力型]の五つのタイプにわけると、約半数の住宅で経営者自らが管理業務のほとんどを担当する[自力型]がとられている。また、住戸数が多い場合は管理業務の質と量が多様化し、業務処理の合理化、専門化を図る必要が高くなる。その為、経営者が自ら管理を担当することが難しく、管理業務の委託化が進んでいる。また、経営者が近くに居住しており、専業である場合は、経営者自身で「日常性」「現地性」「緊急性」のある行為に対応できるため[自力型]をとることが多いが、経営者が遠方居住していたり、他に職業がある場合はこれらの行為を自らが対応できないために管理人や業者に委託する傾向にある。また、家賃の高いところで委託型が多いのは業者に委託することによって生じる費用も上乗せされていると考えられる。このように、管理形態は建物特性や経営者の属性および経営方針によって規定されており、賃借人の家族形態や在宅状況等との

関係はみられなかった。

表6.6 民賃住宅の管理形態の分類と内訳

管理形態	全面業者委託型	全面管理人委託型	一部管理人委託型	一部業者委託型	全面自力管理型
経営者の管理参加	少		中		多
管理人	無		有		無
業務委託会社	有	有	無	有	無
構成率	8.1%	15.5%	8.9%	21.7%	45.7%

* 1 清掃業務以外の業務も管理会社等に委託している場合

* 2 清掃業務のみ管理会社等に委託している場合

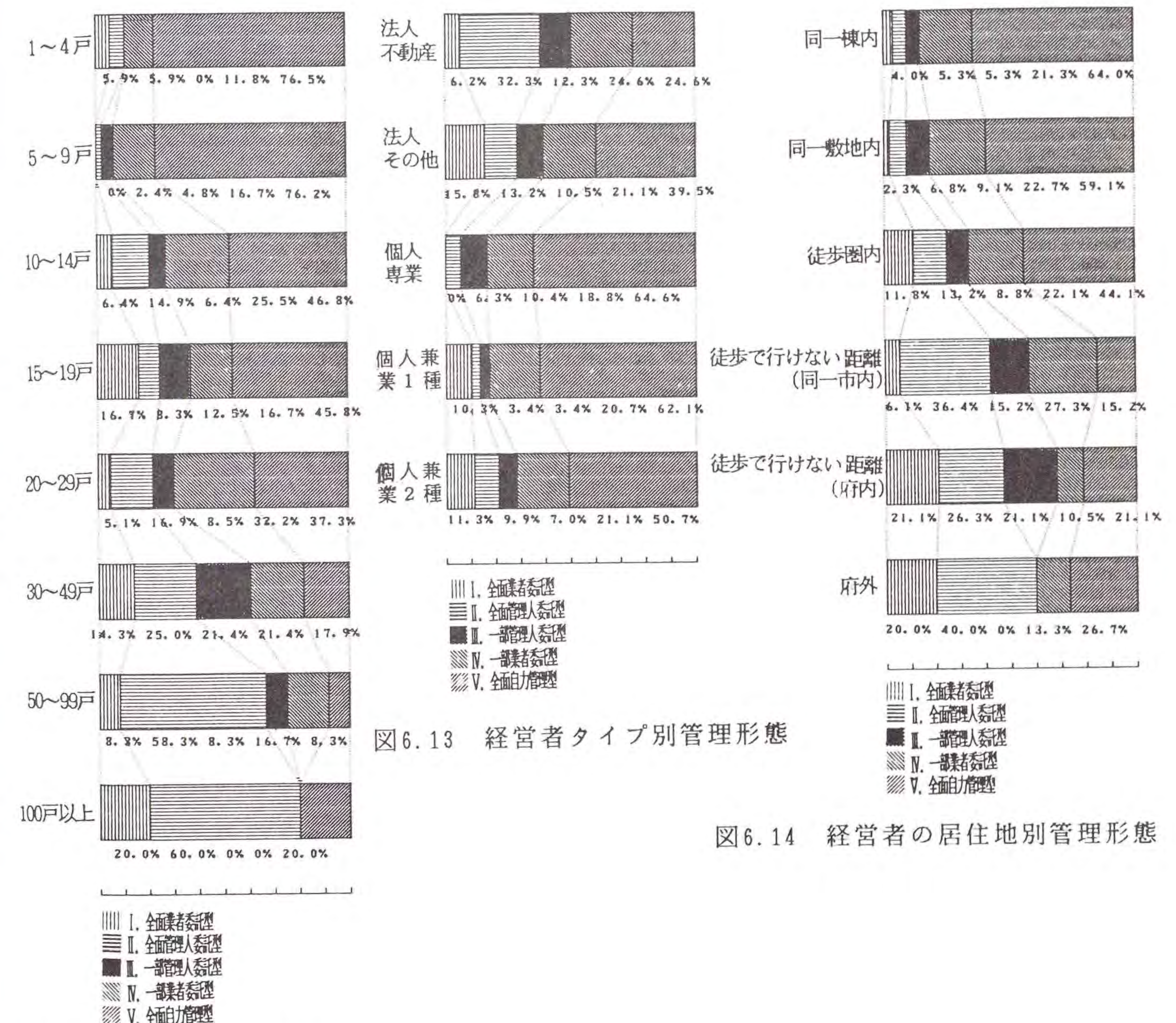


図6.13 経営者タイプ別管理形態

図6.12 住戸数別管理形態

図6.14 経営者の居住地別管理形態

6.4.3. 管理形態が共益費に与える影響－共益費の規定要因の検討－

先に管理形態を大きく五つに分類したが、そのなかで、管理人を雇用したり、管理業務の委託化を進めている場合にはそれらにかかる費用が家賃や共益費の増額につながっているのではないかと考えられる。そこで、ここでは管理形態の違いが共益費の金額にどのように影響を与えているかを明らかにする¹⁴⁾。

共益費（同様の内容で管理費、雑費と呼んでいる場合も含める。以下、共益費と呼ぶ）を家賃以外に毎月、居住者から徴収している住宅は全体の89.0%であった。共益費に含まれている項目は表6.7に示すとおりである。公団の賃貸住宅の場合と比較すると、共用部分の修繕費や町内会費、管理人給与、各住戸内の水光熱費が含まれていることが特徴である。

ここでは一応共益費に含まれる内容を考慮せずに、その金額が何によって規定されているのか、その要因の分析を行っていく。

分析を進める上で、共益費額を単位面積当りの月額で分析するか、戸当りの月額で分析するかを決めるために、共益費の金額と住戸専用面積との相関をみた。その結果、二つの要因の相関関係はみられず（相関係数0.12）、住戸専用面積は共益費を決定する主たる要因ではないことが明らかになった。そこで、一住戸あたりの共益費の月額で分析を進めていく。

既往研究により区分所有共同住宅（分譲マンション等）の共益費は 1. 管理人の有無 2. 住宅のランク（単位面積当りの販売価格） 3. エレベーターの有無 4. 住戸数 5. 管理形態 6. 建設年度により、規定されていることが明らかになっている¹⁵⁾。つまり、管理人がいる場合、住戸のランクが高い場合、エレベーターがある場合、住戸数が少ない場合、管理業務の委託が多い場合に、共益費が高い。そこで、民賃住宅について、これらの要因と共益費の関係を分析する。民賃住宅の場合のランクとは主に家賃額によってあらわされるものと考えられるので、ここでは家賃、単位当りの家賃、住戸数、建設年度、管理形態、管理人の有無、エレベーターの有無と共益費額との関係を分析する。

結果、共益費はこれらの全ての要因と相関関係がみられた（表6.8）。そのなかで共益費を規定している一番大きな要因は家賃額である。単位面積当りの家賃額よりも、家賃月額の方が共益費額との相関が大きく、家賃月額と共益費額の相関係数は0.70で、家賃が高いほど共益費が高い。また、建設年度によっても相関がみられるが、これは新しい住宅では家賃が高いために、その影響を受け、共益費も高くなっていると考えられる。また、住戸数との相関もみられ、住戸数が多いほど共益費が高くなる。これは、区分所有共同住宅では住戸数が多いほど一住戸当りの共益費が安くなるという結果と反対であった。以上をさらに詳しく分析していくために、共益費は家賃額との強い相関がみられるので、家賃額による影響を避けるために、家賃の高い都心6区とそれ以外の区の住宅にわけて、各項目別に平均共益費額を求め、各要因の違いがどれだけ月額共益費に影響を与えているかをみる（表6.9）。

その結果、管理人がいる場合はいない場合に比べて月額約1000円、管理形態が全面業者委託型は全面自力型の場合よりも約3000円高くなっており、管理の委託化が進むほど共益費が高くなることが明らかになった。また、住戸数別では住戸数が多い方が高くな

っていく傾向にある。区分所有共同住宅では住戸数が多い場合は規模の効果が働き、一住戸当りの共益費が安くなっている。民賃住宅では住戸数が多い場合は管理を委託する必要性が高くなり、管理人や業務委託に関する費用がかかり、共益費が高くなっている。つまり、さきにみたように、管理形態との共益費の関係にみられるように、管理人の雇用や管理業務の委託化は共益費額の増加につながっていることがわかる。

表6.9 大阪市内民間賃貸非木造共同住宅の共益費用金額

表6.7 共益費に含まれている項目

数字は共益費をあつめている住宅の内、共益費に各項目を含めている住宅の割合

共用部分の水光熱費	86.4%
共用廊下や階段の清掃費用	73.6%
消火器の維持費	58.7%
給水施設等の維持費	56.2%
共用部分の修繕費	53.6%
エレベータの維持管理費	37.4%
町内会費	34.0%
植栽の手入れの費用	24.7%
管理人の給与	13.2%
各住戸の水光熱費	9.8%
その他	2.6%

表6.8 共益費の規定要因

	相関係数	F検定
家賃金額	+0.70	◎
1㎡当りの家賃金額	+0.34	◎
住戸数	+0.31	◎
建設年度	+0.37	◎
管理形態	0.32	◎
管理人の有無	-	○
エレベータの有無	-	◎

F検定：◎危険率1%、○危険率5%

	単位：円		〇内の数字はケース数
	都心6区	その他	
家賃金額別			
3万円以下	2500.0(3)	1666.7(3)	2083.3(3)
5万円以下	3700.0(10)	2848.8(43)	3009.4(53)
7万円以下	6416.7(18)	3650.0(68)	4229.1(86)
9万円以下	7001.1(14)	5773.5(33)	6409.0(47)
11万円以下	7200.0(5)	8750.0(2)	7642.9(7)
11万円以上	12333.3(6)	8000.0(2)	11250.0(8)
住戸数別			
4戸以下	3833.3(3)	3111.1(9)	1137.7(12)
9戸以下	3888.9(9)	3204.6(22)	3403.2(3)
14戸以下	5670.0(10)	3412.9(31)	3963.4(41)
19戸以下	6571.4(7)	3671.4(35)	4154.7(42)
29戸以下	7916.7(18)	4564.5(31)	5795.9(49)
49戸以下	8357.1(7)	5002.4(17)	6037.5(24)
50戸以上	13000.0(3)	5217.9(7)	7552.5(10)
100戸以上	- (0)	6250.0(2)	6250.0(2)
建設年度別			
昭和30年代	5333.3(3)	5000.0(1)	5250.0(4)
40年代前半	3250.0(6)	2312.5(8)	2714.3(14)
40年代後半	5909.1(11)	3050.0(38)	3691.8(49)
50年代前半	6961.5(6)	3451.5(3)	4443.5(46)
50年代後半	6500.0(6)	4367.9(46)	4613.9(53)
60年代	8892.9(14)	5788.5(26)	6875.0(40)
管理形態別			
全面業者委託型	10083.3(6)	5166.7(12)	6805.6(18)
全面管理人委託型	7250.0(8)	4477.4(21)	2714.3(14)
一部管理人委託型	9250.0(4)	4347.1(17)	5284.8(21)
一部業者委託型	7235.3(17)	4461.3(31)	5443.8(48)
全面自力管理型	5031.8(22)	3308.2(73)	3707.4(95)
管理人の有無別			
有	8328.6(14)	4544.3(46)	5498.7(57)
無	6307.0(43)	3732.4(111)	4451.3(154)
エレベータの有無別			
有	8616.7(36)	6335.3(46)	7336.9(82)
無	3761.9(21)	2947.2(108)	3079.8(129)
最多住戸面積別			
19㎡以下	5166.7(3)	3500.0(8)	3954.6(11)
29㎡以下	6291.7(12)	3175.0(20)	4343.8(32)
39㎡以下	5961.5(13)	3381.0(21)	4367.7(34)
49㎡以下	6285.7(7)	4403.9(32)	4741.7(39)
59㎡以下	9000.0(4)	4281.3(32)	5225.0(20)
69㎡以下	7333.3(3)	5800.0(15)	6055.6(18)
79㎡以下	- (0)	2500.0(2)	2500.0(2)
99㎡以下	- (0)	4166.7(3)	4166.7(3)
100㎡以上	4000.0(2)	- (0)	4000.0(2)

6. 5 民間賃貸非木造共同住宅の管理方法－経営者と居住者と管理業者の管理分担－

6.5.1 運営（経営）管理面における管理分担

1). 入居・退去関連行為

入居者の決定は公的賃貸住宅では所有者である供給主体が必ず自ら実施している。民賃住宅でも約6割の住宅では「不動産業者を通じて募集し、経営者自身が判断」しているが、残りの4割の住宅が「不動産業者にまかせて」いる。このように入居者の決定を経営者が行わない場合は全面業者型の場合に多い。また入居者の決定・募集は公的賃貸住宅では供給主体が行い、賃借人の参加がみられなかったが、民賃住宅では約4割の住宅で既に入居している居住者の紹介により、新しい入居者が決ることがある。このように民賃住宅では「入居者の決定」や「入居者の募集」に賃借人の間接参加がみられる。

また、民賃住宅では何等かの形で入居条件を制限している住宅は全体の66.4%ある。そのうち「職業の不安定、不明確な家族」の入居をことわっている場合が最も多く、81.8%、「老人の一人暮らし」の入居をことわっている場合が36.5%、「外国人」の入居をことわっている場合が32.7%、「親族でないものの同居」をことわっている場合が20.8%である。

2). 家賃・共益費関連行為

家賃の主な徴収方法は賃借人が「経営者宅へ持参」する場合が最も多く、全体の42.9%である。徴収方法は管理形態によって違いがみられる。全面業者型や全面管理人型では「経営者宅へ持参」は1割以下と少ない。自力型では66.7%が、「経営者宅へ持参」することになっており、経営者のかかわりが多くなっている。また一般的には「業者が徴収」することは少ないが、全面業者型で約1割の住宅で「業者が徴収」している。また、全面管理人型では「管理人が徴収」する場合は他のタイプよりも多く、35.0%の住宅でみられる。

既入居者に対する家賃の値上げについて、「値上げをしない」場合が15.2%、「各戸別に更新時に行う」場合が56.0%、「必要に応じて全戸一斉に行う」場合が23.3%となっている。このように、「値上げをしない」「各戸別に行う」等、家賃額が各戸別で決定されていることが多い。

共益費については、公的賃貸住宅では賃借人の団体（自治会等）で費用を徴収し運用することがある。民賃住宅では共益費等の費用を集めている住宅が全体の89.0%であるが、その費用の運用に賃借人の参加がみられない。また経営者はその費用の使途の報告について、「書面で全戸に配布」している場合が6.1%、「口頭で全戸に説明」している場合が6.6%、「聞かれれば書面で報告」する場合が8.8%、「聞かれれば口頭で説明」している場合が19.7%、その他の所では「特になにもしていない」。このように民賃住宅ではどの管理形態がとられていても、共益費の使途について賃借人に報告することが少なくなっている。

3). 共用施設の運営行為

集会所・駐車場などの共用施設の運営は、府営住宅では賃借人が担当している。民賃

住宅ではこれらの共用施設の設置率が低く、集会所のある住宅は全体の3.1%で、8住宅のみであった。この場合、5住宅で経営者が運営を担当し、3住宅は管理人が担当している（この3住宅は全て全面管理人型である）。

駐車場がある住宅は全体の37.2%である。駐車場のある場合の運営担当者はほとんどが経営者である。全面業者型では「業者」が担当することが36.4%、全面管理人型では「管理人」が担当することが77.7%みられる。このように、共用施設が増えることで経営者や管理人、管理業者等の管理担当者の負担が重くなっている（図6.15）。

6.5.2 維持管理面における管理分担

1). 日常的維持保全行為

共用部分の廊下や階段の日常的な清掃や蛍光灯の取替、植栽の手入れ等の日常的維持保全行為は府営住宅ではどこでも賃借人が行っているが、民賃住宅でこれらの行為を賃借人が行っていることは少ない。

共用部分の廊下や階段の日常的な清掃は民賃住宅では「経営者」が担当していることが43.0%、「業者」が担当していることが25.2%、「管理人」が担当していることが20.2%である。管理人のいるところでは管理人が担当していることが多い。また、管理人がいる場合でも清掃業務を業者委託している場合が約2割ある。管理人のいない住宅では約4割の住宅でその業務を業者などに委託しており、この行為を経営者自身が担当する比率が低い（図6.16）。

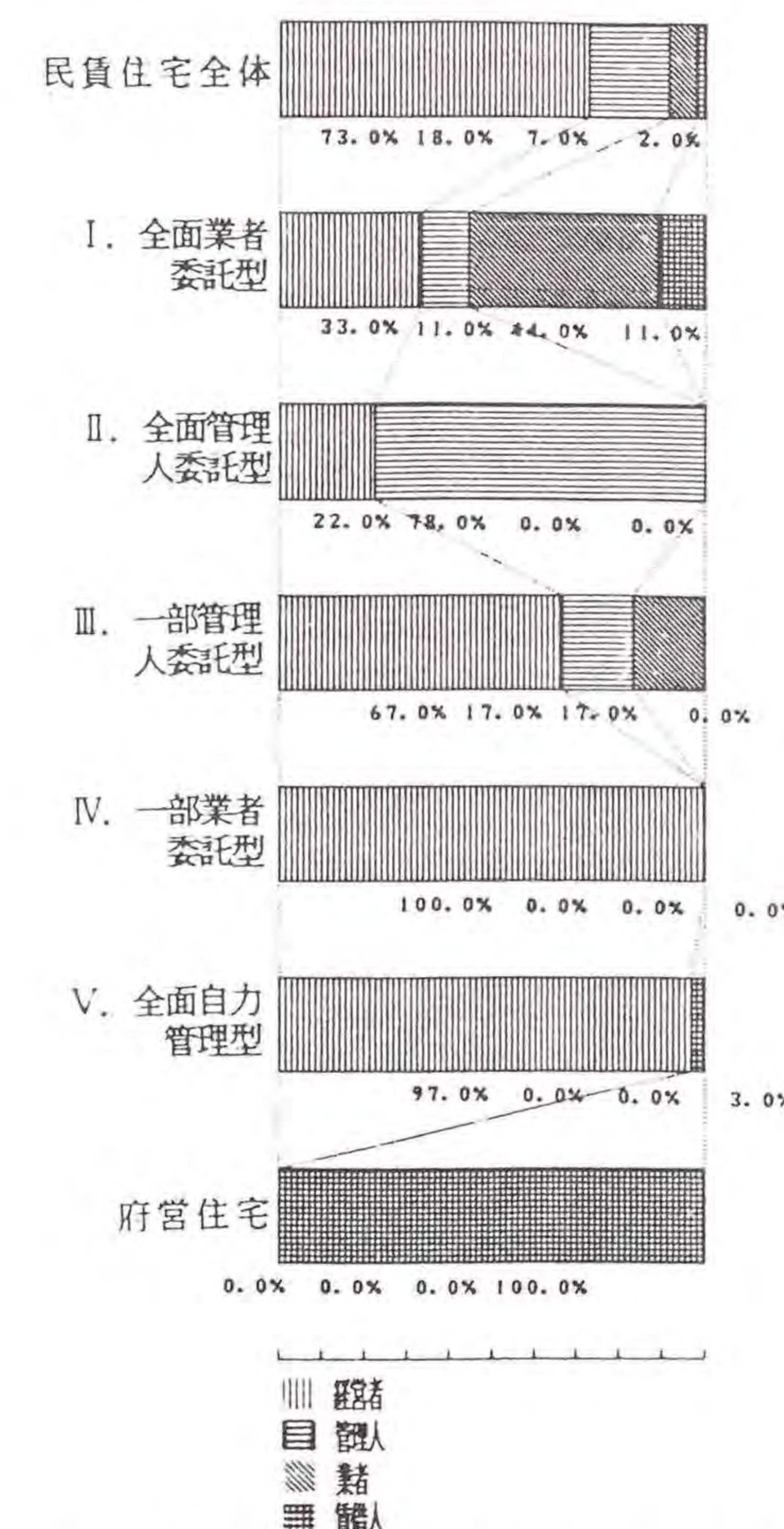


図6.15 駐車場の運営の担当者

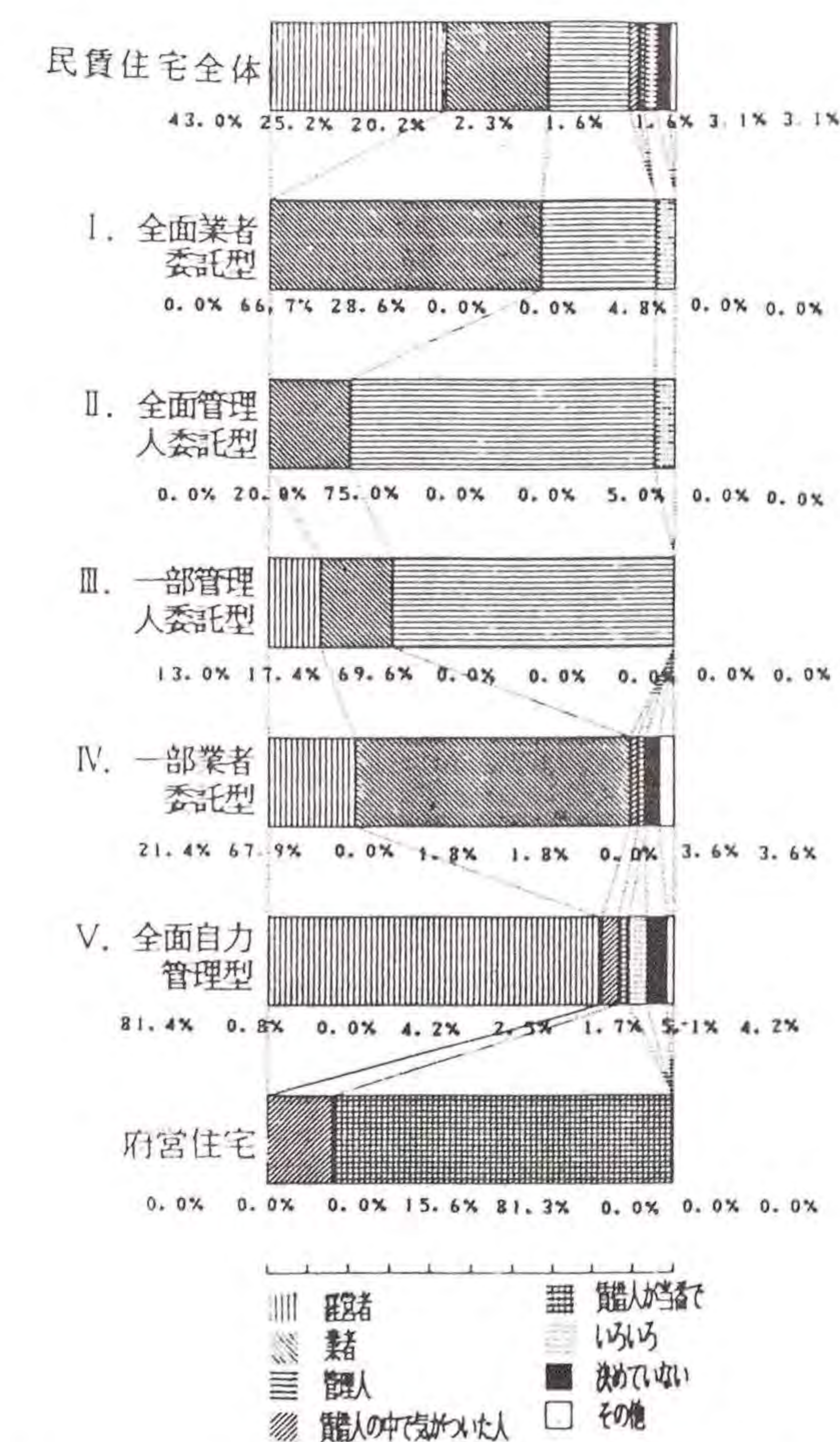


図6.16 共用部分の廊下・階段の清掃の担当者

共用部分の廊下や階段の蛍光灯の取替は民賃住宅では「経営者」が担当している住宅が69.3%、「管理人」が担当している住宅は23.0%で、清掃業務と同様に管理人のいる場合は「管理人」が担当することが多いが、管理人がいない場合は業者に委託するのではなく、「経営者」が担当しており、賃借人が行うことはほとんどない。

民賃住宅で「植栽がない」場合をのぞき、植栽等の手入れを「経営者」が行っている場合は55.2%で、「管理人」が行っている場合は18.1%である。全面業者型では66.7%が「業者」で、全面管理人型では82.1%が「管理人」である。また、一部管理人型では「経営者」の担当が61.5%、「管理人」の担当が23.1%、一部業者型では「経営者」の担当が51.4%、「業者」の担当は48.6%であることから、管理人や業者に管理業務を委託している場合でも、植栽の手入れは「経営者」が担当していることが多い。以上のような日常的な維持保全行為を経営者はなるべく自分で担当しようとしており、特に蛍光灯の取替や植栽の手入れなど日常的にあまり作業量が多くない行為については特にその傾向がみられる。

また、夜間の緊急時の対応（例えば水漏れ等）を「経営者」が担当している場合が70.2%で、「管理人」が担当している場合は15.9%である。府営住宅ではこのような「緊急性」のある行為を管理担当者の不在、不慣れなどの理由から半数近くの団地で自治会などの役員が担当する、賃借人の対応がみられたが、民賃住宅では賃借人が行うことはほとんどない。また、管理形態による担当者の違いがみられ、全面業者型では「業者」が、全面管理人型では「管理人」が担当することが多く、それ以外の管理形態（一部管理人型、一部業者型、自力型）では「経営者」が担当していることが多い（図6.17）。

2). 修繕・改善関連行為

公的賃貸住宅では専用部分の修繕の受付けを原則として現地にいる管理担当者が行うことになっている。しかしながら、現地の管理担当者の不在率が高いこと、現地管理担当者を通じて、修繕を依頼すると時間がかかる等の理由から、実際には半数近い自治会が、担当者を決めて賃借人で担当している。しかし、民賃住宅では経営者が近くに居住していることが多く、賃借人が直接経営者に修繕を依頼できるために、専用部分の修繕の受付けは「経営者」が行うことが62.4%と最も多い。また全面業者型では42.1%の住宅で「業者」が受付けており、全面管理人型では82.5%の住宅で「管理人」が受付けているので、経営者が行っていることが少ない。また、居住者が「業者に直接連絡する」という場合も全体の4.1%でみられる。

公的賃貸住宅では専用部分の修繕の費用は「修繕箇所によって」負担者が決っているが、民賃住宅においては、専用部分の修繕の費用負担は「常に所有者が負担」が35.1%と最も多く、その他は「修繕箇所によって決める」(27.6%)、「話し合いで決める」(13.4%)、「常に居住者が負担」(1.7%)の場合がみられる。このように、全体的には「常に所有者が負担」するケースが多いが、「話し合いで決める」、「常に居住者が負担」といった場合もみられ、専用部分の修繕の決定および実施に賃借人の直接および間接的参加がみられる。

また、修繕の時期を決める上でも賃借人の参加がみられる。専用部分の修繕の時期は

「必要になれば実施する」(46.0%)、「居住者から依頼があれば実施する」(43.9%)、「居住者にまかせている」(1.3%)のケースがあり、賃借人の直接及び間接参加がみられる。共用部分の修繕については経営者からみて「必要になれば行う」という住宅が85.8%あり、「居住者から要望があれば実施する」住宅が4.0%で、賃借人のかかわりは全体的に少なくなっている。

建設後の賃借人からの働きかけによる施設や設備の改善を実施している住宅は、府営住宅では90.6%あり、賃借人の働きかけにより居住空間の質の向上が図られているが、民賃住宅では建設後の賃借人からの働きかけによる施設や設備の改善を実施している住宅は、23.9%と少ない。また、反対に建設後、「居住者があまりつかわない」、「管理が大変である」などの理由から「自転車置場」「駐車場」「子供のあそびば」「植栽」等の施設や設備をなくしてしまった住宅が9.3%ある。

6.5.3 生活管理面における管理分担

1). 防火・防犯関連行為

防火対策は賃借人の各自の自覚や協力の必要性の高い行為である。そこで、防火上の責任者として、防火管理者にだれがなっているかをみると、賃借人がなっている場合はほとんどなく、「経営者（家族を含む）」がなっているケースが最も多く、全体の77.1%である。また全面業者型のうち65.0%が、全面管理人型のうち26.1%が、防火管理者に「管理人」がなっている。

また共同住宅では一戸建に比べると防火・消防訓練の必要性が高い。民賃住宅で防火・消防訓練を実施しているのは全体の34.3%である。そのうち87.4%が「所有者がおんどうをとって」実施しており、賃借人が自主的に防火・消防訓練を実施することが少ない。

2). 共同生活ルール関連行為

新しく入居してきた人に、その住宅の管理方法や住い方の説明を行うことが必要になるが、府営住宅ではこれらの行為を約7割の住宅で、自治会の役員や隣近所の人等の賃借人が担当している。しかし、民賃住宅ではこれらの行為を入居者同士で行うことはほとんどなく、新入居者への説明は「経営者」が行うケースが最も多く、全体の61.5%をしめている。また、全面業者型は「業者」が行うのが80.0%、全面管理人型では「管理人」が行うのが80.0%と、「経営者」が行うことが少ない。

共同住宅では犬・猫の飼育については「禁止している」ケースが多い。犬・猫の飼育についてのトラブルがあった場合の対応として、府営住宅では「居住者同士で話し合う」ケースが約7割ある。民賃住宅では近所から文句があった場合、経営者が「居住者に飼わないように忠告」するケースが68.8%で、「居住者に退去してもらう」ケースが15.3%、「居住者同士で話し合う」ケースが9.7%と、居住者同士のはなしあいにより解決することが少ない（図6.18）。

同様に隣近所からの騒音について苦情があった場合に、府営住宅では「居住者同士で話しあう」が7割以上あるが、民賃住宅では少なく、70.1%の住宅で「経営者」が苦情を受付け、19.4%の住宅で「管理人」が受付けて対応している。全面業者型では「業者」

が受付けることが50.0%、全面管理人型では「管理人」が受付けることが92.6%で、「経営者」の対応が少ない。また、その際の対応の仕方として、「状況をみて直接注意する」が68.4%、「管理人を通じて注意する」が16.2%、「居住者どうして話しあってもらう」が7.0%である。

このように、民賃住宅では居住者自治により共同生活上のトラブルを解決していくことが少なく、経営者のかかわりが多い。これは、地域住民との交流にもあらわれており、町内会への加入している経営者が全体の79.0%みられるが、居住者個人は「ほとんど加入している」住宅が38.0%、「半数ぐらい加入している」住宅が8.3%、「ほとんどいない」住宅が38.4%である。

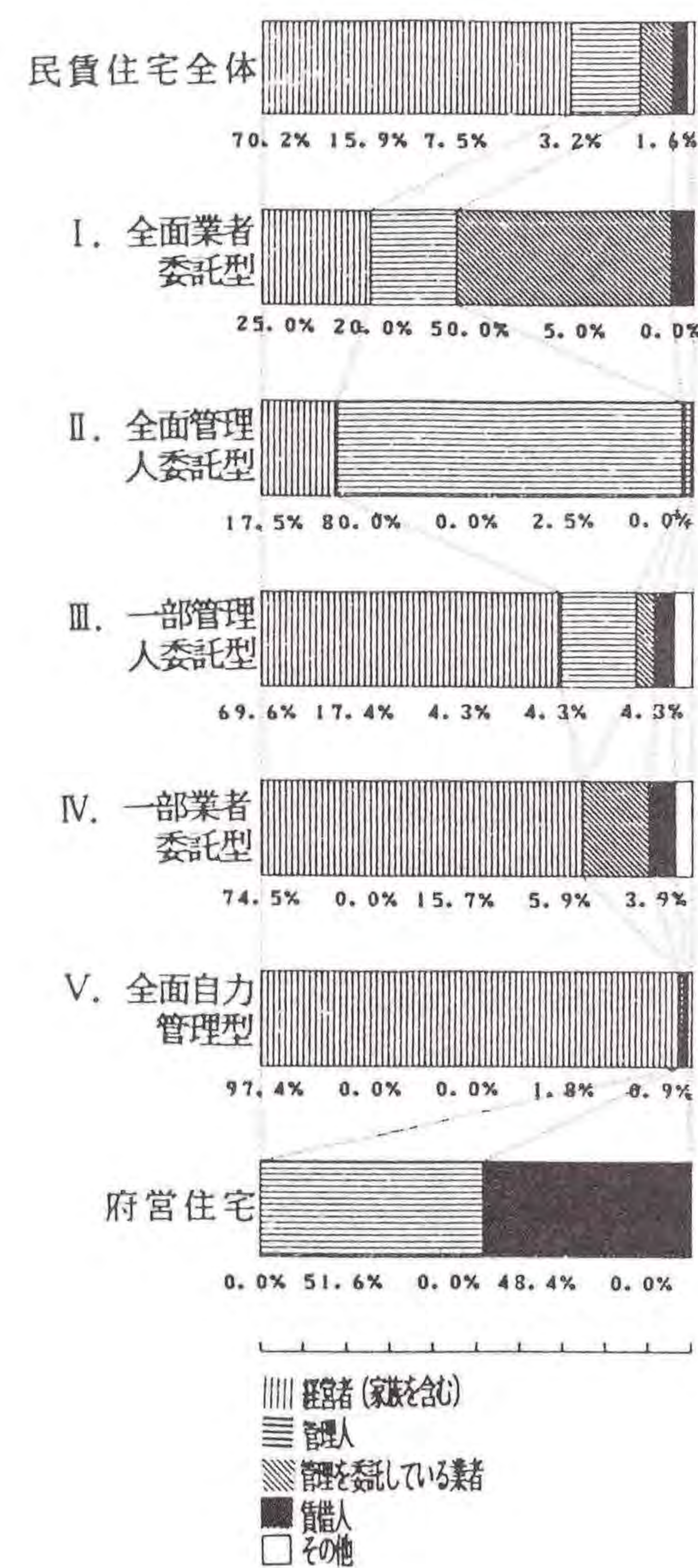


図6.17 夜間水もれ等緊急時の対応者

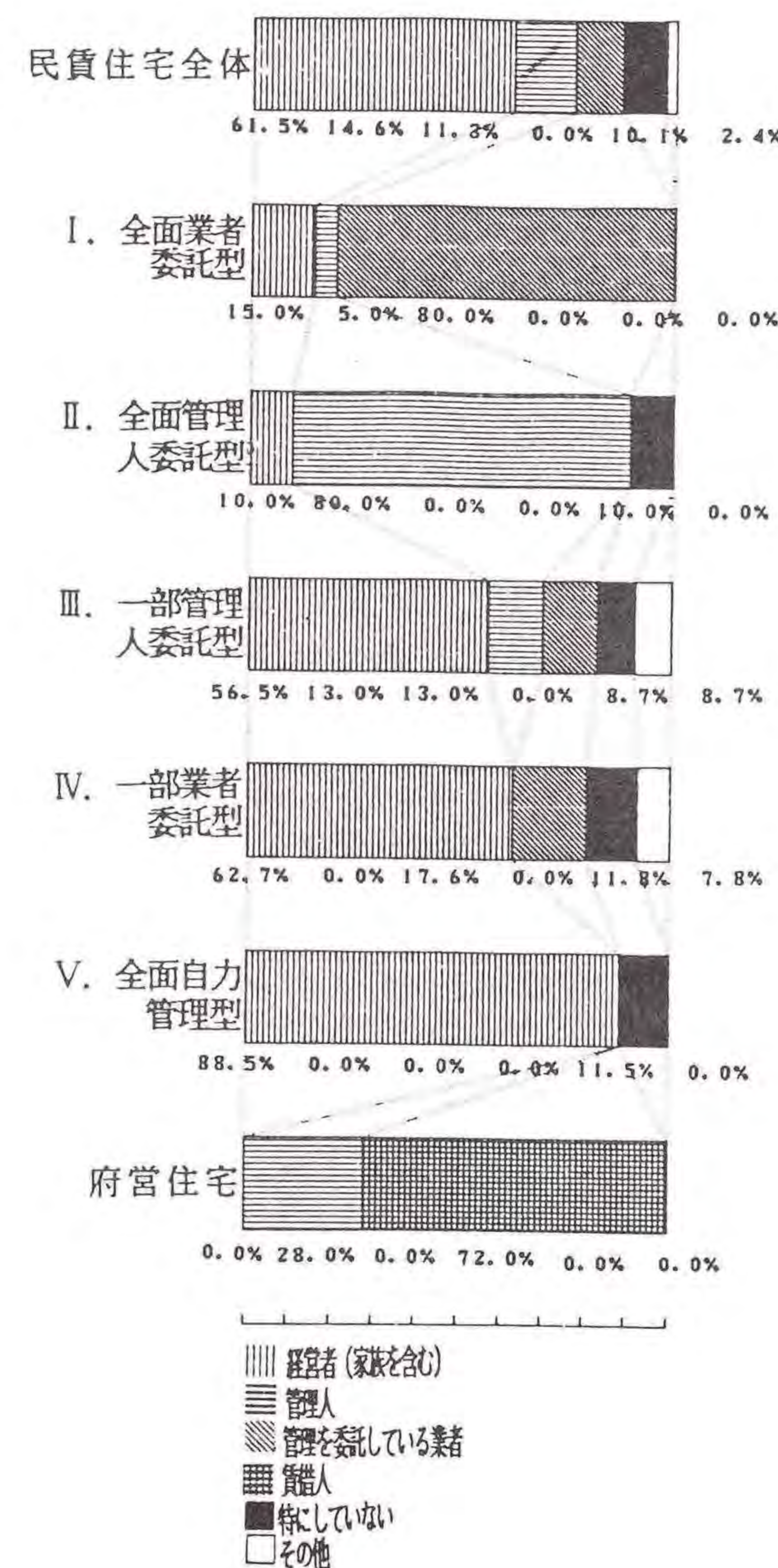


図6.18 新入居者に管理方法等を説明する担当者

6.6 まとめ

①管理形態による管理担当者の違い(表6.10)

管理形態を大きく五つのタイプに分類した。全面業者型と全面管理人型が業者や管理人にほとんどの執行過程の行為を委託しているタイプである。なかでも、全面業者型では「入居者の決定」「修繕の決定」という決定行為も業者に任せていることが多い。一部管理人型の場合の管理人の主な仕事は、共用部分の清掃、廊下や階段の蛍光灯の取替等の日常的な維持保全行為と、修繕の受付等の入居者と経営者をつなぐ窓口的業務である。一部業者型の場合の業者への委託は日常清掃が殆どである。また共用施設の運営も業者や管理人がいる場合には委託されることが多い。以上のように、民間賃貸共同住宅で管理業者に委託されやすい業務とは府営住宅では居住者に委託されていた行為である。具体的には、共用部分の清掃、廊下や階段の蛍光灯の取替、共用施設の運営という日常的に現地で行う必要がある執行行為が中心である。また、民間賃貸共同住宅では生活管理の行為を賃借人が担当することは殆どなく、管理業者にも委託されておらず、経営者が行うことが多くなっている。

表6.10 民賃住宅の管理形態別管理行為の主な担当者と賃借人の管理参加

	民間賃貸住宅						府営住宅
	全面業者委託型	全面管理人委託型	一部管理人委託型	一部業者委託型	全面自力管理型	賃借人の参加 ²⁾	賃借人の参加 ²⁾
入居者の決定	業者	経営者	経営者	経営者	経営者	×	×
入居者の募集	業者	業者	業者	業者	業者	○	×
家賃の徴収 ¹⁾	業者	管理人	管理人	経営者	経営者	○	×
駐車場の運営	業者	管理人	経営者	経営者	経営者	×	●
共用部分の清掃	業者, 管理人	管理人	管理人	業者	経営者	×	●
植栽の手入れ	業者	管理人	経営者	経営者	経営者	×	●
蛍光灯の取替	管理人	管理人	管理人, 経営者	経営者	経営者	×	●
専用部分修繕受付	業者	管理人	経営者	経営者	経営者	×	●
共用部分修繕決定	経営者, 業者	経営者	経営者	経営者	経営者	×	○
緊急時の対応	業者	管理人	経営者	経営者	経営者	×	●
防火訓練の指導	経営者, 業者	経営者, 管理人	経営者	経営者	経営者	×	●
住まい方の説明	業者	管理人	経営者	経営者	経営者	×	●
近隣騒音の受付	業者	管理人	経営者	経営者	経営者	×	●
近隣騒音の対応	管理人	管理人	経営者	経営者	経営者	×	●

1) 銀行振込の場合を除く

2) 賃借人の管理参加：ほとんどみられない場合は×、間接参加がみられる場合は○、直接参加がみられる場合は●

② 公的賃貸住宅と民間賃貸住宅の賃借人の管理参加の相違

民賃住宅の賃借人の管理参加の特徴を公的賃貸住宅の場合と比較し、まとめる。運営管理面で、入居・退去関連行為については公的賃貸共同住宅では賃借人の参加はほとんどみられなかったが、民賃住宅では賃借人による「入居者の紹介」があり、入居者の募集や決定に賃借人が間接的に参加している。共益費関連行為では民賃住宅の経営者のほとんどが賃借人にその用途の説明をしておらず、公的賃貸共同住宅のように賃借人が費用の運用に間接的に参加することが少ない。共用施設の運営に関しては公的賃貸共同住宅では賃借人の参加が多くみられたが、民賃住宅では共用施設がある場合が少なく、賃借人の参加がほとんどみられない。

維持管理面で、公的賃貸共同住宅では日常的維持保全行為の共用部分の清掃や植栽の手入れ、蛍光灯の取りかえ、緊急時の対応に賃借人の参加がみられたが、民賃住宅では賃借人の参加はほとんどみられない。修繕については民賃住宅では「専用部分の修繕を賃借人に任せる」「賃借人が直接業者に連絡」ということがあり、賃借人の参加がみられる。また、修繕の時期も「賃借人から依頼があれば」という場合が多く、このように賃借人は専用部分の修繕の実施や決定に間接・直接参加をしている。しかし、公的賃貸住宅でみられたように賃借人が経営者に代って「修繕の受付け」を担当することはみられない。共用部分の修繕についても「賃借人から要望があれば」という場合が多く、修繕の決定に間接参加をしているが、公的賃貸住宅でみられたように賃借人が意見をとりまとめて、経営者にもっていくということはない。また、民賃住宅では賃借人からの要望によって施設や設備の設置や増設がされたという事例が少なくなっている。

生活管理に関しては、民賃住宅では賃借人による取組みが少ない。犬・猫飼育のトラブル、近隣騒音の仲裁、新しい入居者に住い方を説明する等を、公的賃貸住宅では賃借人が行っていたが、民賃住宅では賃借人によってほとんど行われておらず、これらを経営者または管理人が行っている。また、防火・消防訓練や行事の実施も経営者のおんどのもとで実施されている。

以上のように、民賃住宅では公的賃貸共同住宅と比べると、賃借人の賃貸経営業務への間接参加がみられるが、一般的には賃借人の管理参加が少なく、反対に経営者による生活管理へのかかわりが多くみられる。

③ 民賃住宅で賃借人の管理参加が少ない理由

このように民賃住宅で公的賃貸住宅と異なる経営者と賃借人の管理参加がみられるのは、以下のような理由であると考えられる。通常、民賃住宅では経営者はなるべく管理の人手や手間を少なくしようとする。そのため、できる限り業者に委託するなどの余分なお金を使わないようにしようとし、必要な管理行為はできるかぎり自分で担当しようとする。しかし、建物の住戸数が多いために現地で行うべき管理行為が多い場合や、共用施設・設備があることで管理に合理性や専門性が求められる場合、また、経営者が遠くに居住していたり、他に仕事があり、管理行為を自ら担当できない場合は日常的維持管理行為および入居者との窓口業務を管理人や業者に委託している。

この場合にこれらの業務を賃借人に委託することも考えられるが、通常は管理人や業

者に委託される。その理由は民賃住宅の居住者は単身者や夫婦のみという家族形態が多く、昼間不在率が高く、賃借人同士の交流が少なく、また家賃の改訂も戸別に行われ、入居者どうしの共通の関心が少ない。そのような状態で入居者みんなの意見をまとめたり、みんなが協力するといった形で管理行為を担当することが難しいからである。また、賃借人の居住年数が一般的には短いために、継続的な管理を担当することが困難と考えられる。また、所有者からみると、管理行為の処理の仕方と収益性とのかかわりが大きいために、居住者にはまかせてしまえないということがある。例えば共用部分の清掃は民賃住宅では入居者の募集を有利に進めることとのかかわりの強い行為であるために、一定の水準を保つ必要があり、賃借人にまかせておけないところがある。そこで、経営者は家賃をもらう代りに、住宅の利用上適切な状態を常に提供するように生活管理も含めて担当し、経営者自身がその行為を担当できない場合には管理人等の管理業者にこれらの行為を委託している。そして、それらにかかる費用や手間の対価を家賃や共益費として徴収している。

以上のように、民賃住宅では建物条件としては住戸数が少ないこと、共用施設が少ないこと、経営者側の条件としては居住地に近いこと、収益性への期待が高いこと 賃借人側の条件として少人数型の家族が多いこと、居住年数が短いこと、昼間不在率が高いこと、居住者間の横のつながりが薄いことから、賃借人の管理参加が少なくなっている。

④ 現状の管理方法の問題点と今後の課題

現在、民間賃貸共同住宅では居住者の参加がほとんどみられず、居住者が参加できる制度や機会がほとんど与えられていない。例えば、管理費の運用について定期的に居住者に報告することが殆ど行なわれておらず、所有者から居住者へ管理に関する情報の提供が少なくなっている。また、賃借人の管理参加が少ないために、住要求にみあう形で建物の改善等が少なくなっている。

また、生活管理面の行為は経営者にとって業者や管理人に委託しにくい行為である。そのため、現状では経営者が自ら担当することが多くなっているが、経営者はその負担（生活管理を担当する手間）を少なくしたいと考えて、入居条件をつけたりして、なるべく管理のしやすい層に入居者の制限を行っている。

今後は、民間賃貸非木造共同住宅が都市の主要な住宅タイプとなり、広い層を対象とした住宅として機能していくには、居住者の生活特性を踏まえた上で、生活管理をふくめた管理全般を円滑に進めていくための管理担当者が設定された管理システムを整備していくことが必要である。また、居住者の管理参加の機会として、管理に関する情報が適切に提供されることが必要である。

注

1) 文献12. 13. 14

2) 文献6

3) 文献2

4) 文献1. 12. 14. 15. 16. 17. 18等

- 5) 文献2.3.4.5
- 6) 文献2
- 7) 文献3
- 8) 文献7.8.9.10.11
- 9) 文献11
- 10) 民間賃貸住宅では、利用した公的融資制度により建物条件、経営者属性、居住者属性等に違いが見られる（文献19の5章）。
- 11) 住宅統計調査および各公的融資制度の融資実行リストにより大阪市の民間賃貸住宅の総住宅数、各公的融資制度を用いた住宅数、純民間の住宅数の概算をした。その結果、全民間賃貸住宅数が約9000棟になり、その約5%の500棟を全体の調査対象住宅数とした。そのうち、純民間賃貸住宅のしめる割合は85.0%、府特賃住宅の占める割合が5.3%、市特賃住宅の割合が8.0%、公団民賃住宅の割合が1.7%である。
- 12) 具体的には表6.10であげた「家賃の徴収」「共用部分の清掃」「植栽の手入れ」「蛍光灯の取替」「専用部分の修繕の受け付け」「緊急時の連絡」「住まい方の指導」「近隣騒音の受け付け・対応」の行為のうち、経営者自身が担当している行為が2つ未満である場合を経営者の管理参加が<少>とした。
- 13) 今までの民間賃貸住宅の管理形態の整理の仕方は「全部管理人型」「一部管理人型」「自力型」という三タイプの分類（文献1.p.1372）や管理会社や管理人への委託の状態と専任管理人の有無から管理形態を分類したもの（文献2.）があった。また最近では管理方法として所有と管理の分離傾向として転貸方式をとる住宅があることが報告されている（文献11）。しかしながら民間賃貸住宅の管理形態を体系的に整理し、それを数量的にとらえているものはない。そこで、本章では本文中にある三つの要因から管理形態の整理を行っている。尚、民間賃貸住宅の転貸方式とは、住宅の所有者が事業者に一括して住戸を貸し、その住戸を借受けた事業者が入居者を募集し、賃貸経営業務を行う場合である。所有者は事業者と住宅の賃貸借契約を交わし、管理も一括して委託し、両者の間で管理委託契約、家賃保証契約が結ばれる。入居者は事業主と賃貸借契約を交わす。この型では所有と経営が分離し、事業主が実質的経営者となる。事業主として、1.分譲マンションの管理会社 2.不動産仲介業者 3.ハウスメーカーやデベロッパーの子会社等がある。転貸方式をとっている住宅の戸数を概算してみると現在は約10万戸程度となり、民間賃貸住宅が全国で1069万戸（1988年住宅統計調査より）であることから、全体の未だ1%未満であり、主流な管理形態とはいえない状態である（転貸方式の内容と管理戸数の概算は分譲マンションの管理会社、不動産仲介業者、ハウスメーカーやデベロッパーの子会社の各々について、転貸方式をとっている事業主に対してヒヤリング調査をした結果をまとめた）。
- 14) 共益費、管理費、雑費等と呼ばれることがあるが、ここでは名称にかかわらず毎月家賃以外に賃借人から経営者に支払われている費用を共益費としている。また、管理形態の違いが家賃にも反映していることが考えられるが、家賃分析は複雑になるために、ここでは共益費に限定して分析した。
- 15) 文献18 p.116～p.117

参考文献

- 1) 三宅醇、峯成子、北折朋哉：木賃アパートの建替について、その1.2.3 日本建築学会大会梗概集 1973 p.1369-p.1374
- 2) 日本住宅公団企画調査室：首都圏における民間RC造賃貸住宅の居住・経営に関する実態調査 1979.4
- 3) 日本住宅公団企画調査室：大阪圏における民間RC造賃貸住宅の居住・経営に関する実態調査 1980.8
- 4) 福岡県：福岡県における民間RC造賃貸住宅の調査報告書 1981.3
- 5) 仙台市：仙台市における民間賃貸住宅実態調査 1984.11
- 6) 森本信明：民間貸家の更新に関する研究 1976.4
- 7) (財)日本住宅総合センター：民間住宅の経営管理実態調査 1983.2
- 8) (財)日本住宅総合センター：賃貸住宅市場整備の為の調査研究 1984.2
- 9) (財)日本住宅総合センター：賃貸住宅経営マニュアル 1987.3
- 10) (財)日本住宅総合センター：賃貸住宅経営管理システムに関する調査 1988.1
- 11) (財)日本住宅総合センター：民間賃貸住宅の管理方式に関する研究 1989
- 12) 片方信也他：文化住宅、木造アパート経営者の経営意識に関する研究 日本建築学会大会梗概集 1971
- 13) 三宅醇、峯成子他：民間二室木造アパートの動向、その1.2.3 日本建築学会大会梗概集 1970
- 14) 三宅醇：民間アパートの経営実態、雑誌住宅 1973.3 p.26-p.48
- 15) 青木正夫、中園真人他：民間RC造賃貸住宅の居住及び経営に関する研究 1-5 日本建築学会大会梗概集 1981.9 p.1897-p.1906
- 16) 青木正夫、中園真人他：公的融資による民間賃貸住宅の経営分析に関する研究 1-3 日本建築学会大会梗概集 1982.10 p.2239-p.2244
- 17) 片方信也他：大阪市における戦前貸家経営の実態 1.2 雑誌「住宅」（その1 1970.8 p.77-p.83）,（その2 1970.9 p.96-p.102）
- 18) 日本建築学会近畿支部住宅部会マンション管理研究班：民間マンションの管理に関する研究 1981.3
- 19) (財)日本住宅総合センター：大都市における貸家供給の実態 1989.10

第7章 区分所有共同住宅における借家人の管理参加

7. 1 本章の目的と方法

7.1.1 本章の目的

一つの建物を区分所有している共同住宅（区分所有共同住宅）は建物の区分所有等に関する法律（以下区分所有法と呼ぶ）¹⁾を基本として管理が進められる。この法律に基づく、各住宅においては、所有者全員で構成する団体（以下、管理組合と呼ぶ）が主体となり、管理を進めていくことになっている。しかし、現在、区分所有共同住宅において賃貸化が進み、所有者のなかに住戸に自ら居住している者（居住所有者）と、住戸を貸し、他で居住している者（不在所有者）が存在するようになっている。また、居住者という立場からみると、所有権を持っている居住者（居住所有者）と所有権を持たずに借りて居住している者（賃借人などの借家人、法律では占有者というが一般的ではないので、以下本章では借家人と呼ぶ）が存在している。このように、現在の区分所有共同住宅では、所有と居住の関係が複雑になっており、区分所有法が前提としているような形での共同管理が困難になっている。

このような賃貸化が進むことで、次のような管理問題が生じている。一つは管理の方針決定をしていくことが困難になることである。区分所有共同住宅の場合、区分所有法で規定されている管理の主体は区分所有者全員にある。そのため、管理の方針決定には不在所有者も含めて区分所有者全員の合意を得て、または全員の意向を反映して、行なわれることが求められる。しかし、管理の方針決定といっても様々な項目がある。例えば日常的なことであれば、共同清掃の仕方やその日時の決定、集会所の使い方や使用者の決定などがある。また、管理費の改定や管理規約の改定、さらに長期的なことであれば、大規模修繕の時期とその方法、費用負担の仕方等の決定、増築や建替の実施の決定等がある。これらすべての項目について常に所有者の合意等が必要となると、賃貸化が進み、区分所有者の不在化が進むと、「集会の出席率が下がり、」「管理の方針を決めていくのに手間や時間がかかり、なかなか物事を決めていけない」などの問題が生れている。二つめの問題は執行過程の行為のなかでも日常的な管理業務の遂行を行っていくことが難しくなることである。具体的には「区分所有者との連絡」や「管理費用等の徴収」が困難になることである。三つめの問題は借家人と他の居住者との間で共同生活や管理に対する態度の相違から生じる問題である。具体的には管理組合から意見として、「借家人が管理に協力的でない」「借家人が共同生活上のルールを乱す」等の問題が現れている。

このように、賃貸化が進んだ場合の管理組合の対応の仕方は、大きく二つの軸によって分類できた。一つの軸は賃貸化に対して制度を設けて積極的に取組んでいるか否かである。具体的には賃貸化にする際には所有者が管理組合に賃貸にする旨を届け出を行う「届け出制度」や、借家人および不在所有者が管理規約やルールを守るという「誓約書の提出制度」等を実施しているかである。もう一つの軸は、区分所有法で規定される管理の主体は区分所有者であるけれども、賃貸化が進むにしたがって、そこに居住してい

る賃借人等の借家人にも他の居住者と同様に管理組合活動に参加させているか否かである。具体的には借家人に管理組合の「総会への出席資格」「議決権の行使資格」「役員就任資格」を与えているか否かである。このような管理組合の賃貸化への取組み方によって、管理問題の発生の方が異なっている。賃借人等の借家人に管理組合活動に参加をしてもらう、「借家人受入型」の管理方法をとっている場合には、管理の方針決定や共同生活上の問題が少なくなっている（本論文の第3章）。

以上のように、賃貸化が進み、居住所有者と不在所有者と借家人という立場の異なる三者が存在するようになると、共同住宅管理には所有とのつながりの強い側面と居住とのつながりの強い側面があることから、それぞれの三者がどのように管理に参加すればよいかを考えることが必要になっている。

そこで、本章では、区分所有共同住宅において賃貸化が進んだ場合、居住所有者、不在所有者、借家人の三者がそれぞれどのように管理に参加しているか、とりわけ三者のなかでも主として所有権のない居住者（借家人）がどのように管理組合活動に参加しているかについて分析していく。その理由は、管理組合とは区分所有法では所有者（居住所有者と不在所有者）によって構成されることになっており、借家人は構成員になっていない。しかし、実際には居住所有者と共に借家人も居住者であることから、管理を行なう組織である管理組合の活動に何等かの形で参加することが求められると考えられる。そこで、借家人は管理組合活動等の共同住宅の管理にどのように参加しているのか、どのような場合にどのような参加を行なっているのかをみていく。これにより、借家人の管理参加形態および参加形態を規定している要因を明らかにし、各形態がとられる理由、条件、およびそれによる効果や問題点を考察していく。

7.1.2 本章の視点

①区分所有共同住宅における借家人の管理参加の考え方

－賃貸住宅と異なる区分所有共同住宅の借家人の地位－

一つの建物を区分所有している共同住宅を管理していくには区分所有法を基本として管理が進められる。この法律に基づく、各住宅においては、所有者全員で構成する団体（以下、管理組合と呼ぶ）が主体となり、管理を進めていくことになり、区分所有共同住宅の建物や敷地、附属施設の管理・使用に関する区分所有者相互間の事項については各住宅で管理規約で定めることになる。

一般に賃借人などの借家人（法律では占有者というが一般的ではないので、借家人と呼ぶ）はその住戸の家主との契約を通じて、住戸を占有する権利を有している。この場合の借家人および家主の権利・義務は民法、借家法に規定される。また、共同住宅においては戸建て住宅の場合と異なり、借家人は建物の構造上まわりの住戸と密接して居住し、共用部分は他の居住者とも共同で利用することから、専用部分の使用法、共用部分の使用法について一定のルールに従うことが求められる。この一定のルールとは、賃貸住宅の場合には通常家主（賃借人）との契約のなかで決められていることが多い。区分所有共同住宅においてはその一定のルールの基本にあるものが区分所有法で、具体的には各住宅の管理規約²⁾や使用細則になる。つまり、区分所有共同住宅に居住する借

家人は家主との契約関係以外に、区分所有法およびその住宅の管理規約や使用細則に従うことが求められている。

ここで賃貸住宅の場合と異なる点は、賃貸住宅の居住者とは、家主がその建物の一部に居住する場合を除くと、全員が所有権をもたない借家人であるが、区分所有共同住宅においては特別な場合（ワンルーム・リース・マンション）をのぞくと、居住者のなかに所有権を持たない居住者（賃借人等の借家人）と所有権を持つ居住者（居住所有者）が混在していることである。また、賃貸住宅の居住者同士は同じ家主との契約のなかで管理上同じ権利・義務をもっているが、区分所有共同住宅の借家人は各住戸で自由に賃貸借契約を結ぶことができるため、借家人間でも異なる管理上の権利・義務をもっている場合がある（例えば借家人が管理費用や修繕積立金を支払うことになっている等）。また、借家人のなかには、親や親族の家に居住している場合、会社の社宅として居住している場合、それ以外の場合で家主と賃貸借契約を交わし、賃貸料を支払って居住している場合や賃貸料の支払いのない使用貸借である場合など、様々なケースがある。このように、区分所有共同住宅で賃貸化が進んだ場合の管理の難しさとは、複雑な居住者層かつ所有者層をかかえ、管理を全体として統一し、円滑に進めていかなければならないところにある。

②区分所有法等における借家人の管理参加の考え方

次に区分所有共同住宅の管理の基本となる区分所有法および管理規約の標準的なモデルとして住宅地審議会が作成した「標準管理規約」³⁾では、賃貸化および借家人の管理参加についてどのように定められているかをみる。

1). 区分所有法における賃貸化および借家人に関する規定

区分所有法における借家人（法律では占有者というので、法律にかかわる部分は占有者と呼ぶ）に関する規定は、「占有者は建物の保存に有害な行為その他建物の管理または使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない（区分所有法6.3条）」とある。もし、占有者がこのような行為をした場合、行為の禁止を住戸の貸し主である区分所有者に請求するのは回り道であるために、管理組合は占有者に対してこれらの行為を直接さしどめ請求することができる（区分所有法57.4条）。また、さしどめだけでなく、区分所有者の共同生活上の障害が激しく、他の方法によってその障害を除去し、共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持をはかることが困難なときは、一定の手続きにより、管理組合は専用部分の使用または収益を目的とする契約の解除および専用部分の引き渡しを請求できる（区分所有法60.1条）。この場合の区分所有者の共同の利益に反する行為とは、規約や集会の決議を持って具体化されていることが多い。そこで、規約や集会の決議がどのように占有者を拘束するかをみると、占有者は建物またはその敷地もしくは附属施設の使用方法につき、区分所有者が規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことになる（区分所有法46.2条）。この場合、「使用方法」とは具体的にはどのような管理の範囲をさすのであるかが問題になるが、それについては明記されていない⁴⁾。占有者には以上のような義務がかされ

ているが、それに対する権利としては、占有者にも集会など会議の目的たる事項につき利害関係が有する場合は集会に出席して意見を述べることができる（区分所有法44.1条）。この場合、どのような項目が占有者に「利害がある」と考えることができるのであろうか。現在の見解⁵⁾では、占有者の利害関係とは事実上の利害関係では足りず、法律上の利害関係があることが必要になっている。例えば管理費の増額や共用部分の修繕費の負担に関する議題は、その決議事項によって占有者の賃借料が増額されるという可能性があるが、この問題は占有者とその住戸の家主との間で解決すべき問題で、法律上の利害関係にはなっていない。そこで占有者にとって利害関係があると考えられる項目とは、①区分所有法46条2項の建物又はその敷地もしくは附属施設の使用方法、②区分所有法57条4項の共同の利益に反する行為の停止等の請求 ③区分所有法60条の占有者に対する専有部分の引き渡し請求の場合と考えられている。

また、占有者は総会などの話し合いの場にて、意見を陳述することはできるが、その話し合いについて議決権を行使することはできない。ただし、本人の権利ではないが代理人としては議決権を行使することができる（区分所有法39.2条）。また、管理組合を運営していく中心的メンバーである役員については、組合の構成員から選出されるため通常は区分所有者でない、借家人は役員に就任できないと解される。しかし、各住宅の規約で役員就任資格については別段の定めをすることができるので、借家人の役員就任も可能であることになる（区分所有法49条）⁶⁾。

2). 標準管理規約における賃貸化および借家人の取り扱い

標準管理規約における住戸の賃貸化および借家人の管理上の権利・義務についてみる。

標準管理規約とは、建設省が一般の区分所有共同住宅（住居専用の住宅で、住戸数が50-100戸程度の中規模で、かつ各戸が比較的均質のもの）を対象にして作成した規約である。

標準管理規約における賃貸化の規定をみると、区分所有法と同様に賃貸化をある程度前提としている。標準管理規約では賃貸化に対して、区分所有法よりも具体的な記述がみられる。例えば「区分所有者はその専用部分を第三者に対処する時はこの規約および使用細則に定める事項を第三者に遵守させなければならない」。その際には「区分所有者はその貸与にかかわる契約に、この規約および使用細則に定める事項を遵守する旨の事項を定めるとともに、契約の相手側に規約や使用細則を遵守する旨の制約書を管理組合に提出させなければならない(18.2条)」である。集会などへの出席の権利などは区分所有法で定められるとおりである。また役員の就任に関しては「現に居住する区分所有者(33条)」になっており、そのため、不在所有者や借家人は就任できないことになっている。

以上のように、区分所有法および標準管理規約における賃貸化、借家人の管理参加の考え方は、各住戸の自由な賃貸借をみとめるが、借家人は家主との契約以外に直接、管理組合との間に管理上の権利・義務関係が生じるため、管理組合で決ったことに従うことになっている。その際の借家人の管理上の権利は、意見を陳述できるのみで、借家人

の管理参加は所有者と異なり大きく制限され、受身的なものになっている。このような背景には区分所有共同住宅の管理を考える際、区分所有者の多くが借家人が占めるような場合を想定しておらず、原則的には「所有・居住一体型の自治」を前提としているからである。そのため、例えば管理費の負担も所有者が当然負担することになっており、借家人とは直接利害関係のない事柄と言う見解が一般的である。しかし、区分所有共同住宅の管理費に含まれる内容をみると、賃貸住宅では共益費として借家人が支払っているものも含まれている（本論文の第4章6項参照）⁷⁾。このような費用も当然所有者が支払い、借家人とは直接利害関係がないという見解が一般的になるのは、区分所有共同住宅では所有者が居住者であることが多く、所有者と居住者の役割分担、また両者でどのように管理に係わる費用の負担を分担すべきかという論理を明確にする必要性が今までは低かったことがある。

3). 管理組合と自治会

区分所有共同住宅は建物を区分所有しているために、その管理は区分所有法を基にして進められる。この法律に基づく、区分所有者全員によって構成される団体は自動的に成立し、これが通常、管理組合と呼ばれるものである。

管理組合の業務内容をみると、規約又は集会の決議で特別な定めをすることも可能であるが（区分所有法30条）、標準管理規約によると、①. 管理組合が管理する敷地および共用部分等の保安、安全、保守、清掃、消毒および塵芥処理、②. ①の部分の修繕、③. 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務 ④. 区分所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行なうことが適当であると認められる管理行為、⑤. 敷地および共用部分等の変更、処分および運営、⑥. 修繕積立金の運用、⑦. 官公庁、町内会との渉外業務 ⑧. 風紀、秩序および安全の維持に関する業務、⑨. 防災に関する業務、⑩. 広報および連絡業務 ⑪. その他、組合員の共同の利益を増進し、良好な居住環境を確保する為に必要な業務（31条）の項目があげられている。このように管理組合の業務としては、管財的な側面（主に上記の①②③④⑤⑥）と共同生活とのかかわりの強い側面（主に上記の⑦⑧⑨⑩⑪）の両者がみられる。

そこで、区分所有共同住宅において管理組合と類似する団体として自治会がみられる。自治会は一般的に同一地域内に居住する住民がお互の親睦を図ると共に行政機構の末端業務を補うような連絡活動を行ない、地域生活の向上の為に作られる自治組織であると言われている。これに対して、管理組合は区分所有共同住宅という財産の共同維持、管理を目的とした組織である。管理組合は区分所有者全員を構成員にしているのに対し、自治会は通常、賃借人も含めて、現在その地域に居住する人を構成員にしている。このように二つの組織は性格を異にする。しかし、区分所有共同住宅において、区分所有者間の利害調整を円滑なものとし、充実した維持管理を行なっていくためには地域と連携したコミュニティ形成を図ることが求められる。また、管理組合の業務である渉外連絡業務や防災業務は管理組合の直接の構成員でない、賃借人や区分所有者の同居人の協力が必要不可欠である。また、自治会が行なうようなコミュニティ活動の中には共用部分の利用方法や日常の管理業務と重複する部分がある。このことから、理論的に管理組合

の業務と自治会の業務は整理し得ても、実態の運営上は分離しがたく、重複する部分が見られている。そのために、管理組合と別に自治会を結成している場合は28.1%と全体の1/3以下になっている³⁾。

そこで、本研究では区分所有法や標準管理規約では、以上のような原則になっているが、実際には賃貸化が進んだ場合には、借家人がどのように管理に参加しているのか、区分所有法では管理組合は区分所有者全員によって構成され、借家人は組合員になっていないが、実際には借家人は管理を行なう組織である管理組合の活動にどのように参加しているのか、法で規定されている意見陳述以外に管理に参加することがないのか、もしあるのであれば、それはなぜであるのかを明らかにしようとしている。

7.1.3 調査の方法

管理組合活動における借家人の管理参加状況を把握するために、まず管理組合規約における借家人の取り扱いをみた。次に、管理組合活動がかならずしも規約どおりになされているとはかぎらないので、管理組合活動の実態を把握するための調査を行った。

①管理組合規約分析調査

(1). 原始規約分析調査

区分所有法23条に、区分所有建物の管理を区分所有者全員で進めていく上で管理規約を定めることができるとある。実際にもほとんどの区分所有共同住宅で管理規約をもって、それを基準にして管理を運営している。そこで、管理組合が実際に使っている管理規約を集め、規約における借家人の取り扱いをみていくことにする。管理組合が実際に利用している規約における「賃貸化への対応」「借家人の取り扱い」をみるのが目的であるが、各管理組合の規約は分譲当初、供給主体（分譲会社）によって作成された管理規約（以下「原始規約」とよぶ）の影響が大きいと考えられる。そこで、まず供給主体（分譲会社）によって作成された原始規約を収集し、その内容を分析する。

・対象供給主体：対象供給主体は民間と公的の両方を含めるようにした。民間供給主体については住宅新報社の昭和62-63年版マンション白書より、首都圏及び近畿圏における区分所有共同住宅（分譲マンション等）の供給量の多い上位20社の中から、関西に支社および本社がある30供給主体を対象とした。また、公的供給主体についてはこの数年、区分所有共同住宅の供給実績がある関西の4供給主体を対象とした。

・調査方法：規約の収集は対象供給主体に原則として郵送により規約の送付を依頼し、郵送で送付してもらう方法をとった。各供給主体に依頼した管理規約は 1. 最も標準的な原始規約 2. 等価交換手法をもちいた住宅の原始規約 3. ワンルームタイプの住宅の原始規約 4. その他、建物の一部に賃貸住宅を含む区分所有共同住宅の原始規約で、以上に該当する各規約のなかで現在使用している最も標準的なものである。規約の収集は1990年10月～11月に実施した。その結果、民間供給主体の21社から29部管理規約を収集することができた。29部の内訳は 1. 最も標準的なものが22部 2. 等価交換による住宅のものが4部 3. ワンルームタイプの住宅のものが2部 4. その他、建物の一部に賃貸

住宅を含む住宅のもの 1部である。公的供給主体の4社から最も標準的なものを8部収集した。

(2). 管理組合規約分析調査

現在管理組合が利用している管理組合規約（以下、「管理組合規約」と呼ぶ）を収集し、分析する。

・対象住宅の選定と調査の方法：管理組合規約の収集は、区分所有共同住宅の管理組合の団体である関西分譲共同住宅管理組合協議会と京滋マンション管理対策協議会、関東集合住宅保全相談センター（現在、集住センター）、日本住宅管理組合連絡協議会を通じて行なった。収集の対象にした規約は、区分所有法が改正された1984年以降に分譲された区分所有共同住宅のもの、もしくはそれ以降に改正された規約で現在使われているものとした。規約の収集は四団体を通じ、1990年9月～11月、1991年4月に実施し、収集した管理組合規約は合計163部である。

②管理組合活動実態調査

(1). 管理組合アンケート調査

管理組合の活動が必ずしも管理規約どおりに行われているとは限らない。そこで、管理組合の活動の実態を把握するために管理組合役員に対してアンケート調査を実施した。調査の詳細は第3章で示している。対象は関西分譲共同住宅管理組合協議会および関東集合住宅保全相談センター（現、集住センター）加入の区分所有共同住宅で、回収できたアンケートは87票である。

(2). 管理組合ヒヤリング調査

管理組合において借家人の管理参加の実態を詳細に把握し、実際とられている方法と規約との関係を明らかにし、管理組合アンケート調査からえられた「借家人の管理参加」の各形態がとられる構造（理由と条件）の仮説の検証を行なった。

・対象住宅：管理組合規約分析調査であつめた管理規約の多くが、建設省の住宅地審議会が1984年区分所有法の改正時にモデル案として発表した「中高層共同住宅標準管理規約」と類似していた。そのためモデル案にはない、賃貸化や借家人の取り扱いについての工夫をしている管理規約をもつ大阪府下11の住宅を選定した。

・調査方法：調査は管理組合役員および管理人に対してヒヤリング調査を実施した。調査期間は1990年11月～12月、1991年4月である。

7. 2 管理規約における借家人の取り扱い

7.2.1 管理規約における賃貸化・借家人の取り扱い（表7.1）

管理組合規約における賃貸化、借家人の取り扱いをみると、原始規約ではほぼ標準管理規約と同様の内容になっているが、管理組合規約においては様々な対応、タイプがみられた。尚、原始規約の収集で 1.最も標準的な原始規約 2.等価交換手法をもちいた住宅の原始規約 3.ワンルームタイプの原始規約 4.その他、建物の一部に賃貸住宅を含む区分所有共同住宅の原始規約と、四つのタイプ別にわけて収集したが、実際には規約の内容はこのタイプによる違いはほとんどみられなかった。そのため原始規約をタイプ別に分類せず、四タイプをあわせてみている。

賃貸化について、ほとんどの住宅でそれらを禁止したり、制限したりすることはなかった。そのなかで管理組合規約では「賃貸化にする際にはあらかじめ管理組合に届け出て承認することが必要である」という承認制度をとる場合（3/163、以下分子の数字は該当する原始規約または管理組合規約の数、分母は該当する規約の全体の数を示す）、「原則的には賃貸を禁止するが、再入居を前提とする場合のみ認めている」という賃貸禁止制度をとる場合（1/163）がある。

賃貸にする際の届け出制度については標準管理規約では特に決りが無いが、原始規約でも、管理組合規約でも「届け出制度」の規定を設けている住宅が多い（原始規約では23/37、管理組合規約では76/163）。また、誓約書の提出について標準管理規約では「区分所有者は契約の相手側にこの規約および使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に届けさせなければならない」とある。標準管理規約と同様に借家人に誓約書の提出をさせる規定がある場合は、原始規約では24/37、管理組合規約では76/163あり、不在所有者に提出させる場合が原始規約では12/37、管理組合規約では4/163、また両方に提出させる場合が管理組合規約で3/163みられた。このように原始規約では誓約書の提出制度は借家人が提出する場合および不在所有者が提出する場合をあわせると、ほとんどの規約でも記載されているが、実際の管理組合規約では約半数と少なくなっている。また、「区分所有者が専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約および使用細則に定める事項を遵守させなければならない」という標準管理規約と同様の内容の規定がある場合は、原始規約では34/37であるが、管理組合規約では100/163とやや少なくなっている。

その他、賃貸に関する制度として原始規約では「組合員が法人である場合および賃貸などにより専有部分を組合員自ら占有しないで、管理者が必要と認められる場合、組合員は入居者などの本住宅内にて通常連絡可能な個人を連絡者として届け出る」という連絡員制度がある場合（3/37）、「区分所有者は長期にわたりその者が所有する専有部分に居住しない時には理事長に届け出、留守管理人を届け出る」という留守管理人制度がある場合（3/37）がみられた。一方、管理組合規約でも留守管理人制度のある場合（2/163）がみられたが、その他に「第三者に貸与する場合、区分所有者が別段意思表示しない限り、賃借人に全ての権利義務が委任される」という、借家人への全面委任制度をもっている場合（13/163）があった。このような規定がもりこまれている住宅はすべて関西に立地する住宅で、うち10住宅が公社供給のものであった。これは、大阪府住宅

表7.1 管理規約における賃貸化と借家人に関する規定

	標準管理規約	原始規約(37)	管理組合規約(163)
賃貸化に関する条件	なし	なし-----37	賃貸にする際にはあらかじめ管理組合に届け出て承認してもらう必要がある。-----3 原則的には賃貸にすることは禁止している。再入居を前提とする場合のみ認めている。-----1 なし-----159
賃貸にする際の届け出制度	なし	賃貸にする際に管理組合に届け出が必要である-----23 なし-----14	賃貸にする際に管理組合に届け出が必要である77 (その際に賃貸借契約書の写しを添付する必要があるケースが2) なし-----86
誓約書の提出の制度	第18.2条 区分所有者はその貸与に係わる契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに契約の相手側にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。	借家人に誓約書の提出を義務付けている。-----24 不在所有者に誓約書の提出を義務付けている。-----12 なし-----1	誓約書の提出を義務付けている-----83 内借家人に提出を義務付けている場合-----76 不在所有者に提出を義務付けている場合-----4 両者に提出を義務付けている場合-----3 なし-----80
借家人の規約・細則の遵守義務	第18条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合はこの規約及び使用細則に定める事項を第三者に遵守させなければならない。	不在所有者が借家人に遵守させる。-----34 なし-----3	不在所有者が借家人に遵守させる-----100 なし-----63
その他賃貸に関する制度		組合員が法人である場合及び賃貸等により、専有部分を組合員自ら占有しないで、管理者が必要と認められる場合、組合員は入居者等本マンション内にて通常連絡可能な個人を連絡者として届け出る。3 区分所有者は長期にわたり、その者が所有する専有部分に居住しないときは理事長に留守管理人を届け出る-----3 なし-----31	不在所有者が別段意思表示しない限り、借家人に全ての管理上の権利、義務が委任される。---13 留守管理人を届け出る-----2 その他-----148

表7.1 管理規約における賃貸化と借家人に関する規定(続き)

	標準管理規約	原始規約(37)	管理組合規約(163)
組合員の資格	第6条 区分所有者は第1条に定めた目的を達成するため、区分所有者全員をもって〇〇マンション管理組合(以下「管理組合」という)を構成する。	区分所有者である-----37	区分所有者のみ-----148 借家人も組合員になれる-----5 借家人は準組合員になれる-----4 不明-----6
借家人の総会出席資格	第43条 組合員の他に理事会が必要と認めた者は総会に出席することができる。 第43.2条 区分所有者の承認を得て専有部分を占有する者は、会議の目的につき利害関係を有する場合には総会に出席して意見を述べることができる。この場合において、総会に出席して意見を述べようとする者は、あらかじめ理事長にその旨を通知しなければならない。	利害関係を有する場合-----35 不明-----2	利害関係を有する場合-----113 いつでも-----2 理事会が認めたとき-----10 不明-----21
借家人の議決権行使の権利	第44.5条 組合員が代理人により議決権を行使しようとする場合においてその代理人は、その組合員と同居する者、他の組合員若しくはその組合員と同居する者又はその組合員の住戸を借受けたものでなければならない。	不在所有者の代理人として可-----32 不明-----5	不在所有者の代理人として-----125 特別な場合を除いてからいつでも-----1 一切認めていない-----13 不明-----38
借家人の役員就任資格	第33.2条 理事及び幹事は、〇〇マンションに居住する組合員から総会で選任する。	組合員から選出する-----33 役員制度なし-----1 組合員が法人の時は「会社役員又は従業員」-----1 不明-----2	組合員から選出する-----127 借家人もなれる-----15 内、一部の役に限定している場合が5 不明-----16
借家人及び不在所有者による別途費用負担	なし	なし-----163	不在所有者の別途費用の支払-----3 なし-----160

供給公社では区分所有法改正以前、大阪市住宅供給公社では昭和40年ごろまで原始規約にこのような内容の規定をもうけていたことがあり、その影響をうけているものと考えられる。

次に、借家人の取り扱いについてみていく。まず、管理組合の構成員は標準管理規約でも原始規約でも区分所有者全員で構成されるとあり、管理組合規約でも多くの住宅では「区分所有者」と規定している(148/163)。その他、「居住者」「現に居住する人」等の規定を設けている場合(5/163)があり、借家人が構成員になれる場合がある。また、借家人を「準組合員」として、管理組合の構成員に位置付けている場合(4/163)がある。

総会への出席については標準管理規約では「利害関係を有する場合」に借家人の出席が認められており、原始規約でも殆どが同様の内容である。管理組合規約でも同様の内容のものが多いが、「借家人は理事会が認めた場合のみ出席できる」という場合(10/163)、「借家人は準組合員としていつでも出席できる」という場合(2/163)、また、特に規定がない場合(2/163)がある。また、借家人が総会に出席した場合、標準管理規約の規定では、借家人は総会で発言はできるが、議決権は不在所有者の代理人として委任状がある場合のみ行使できることになる。原始規約でもほぼこれと同様の規定が多い。管理組合規約でも借家人は総会に出席し、議決権を不在所有者の代理人として行使できる場合が多いが、代理人が他の区分所有者に限られており借家人が代理人としても行使できない場合(13/163)がある。

また、役員就任については標準管理規約では「現に居住する組合員」とあり、通常組合員は区分所有者であるので、借家人はできないことになる。原始規約でもほぼ同様の内容が多いが、「組合員が法人の場合は会社の役員または従業員」という規定が記載されている場合(1/163)がある。一方、管理組合規約では「第三者に貸与する場合、区分所有者が別段意思表示しない限り、借家人に全ての権利義務が委任される」という規定がある住宅以外に、役員就任の資格が「区分所有者以外に理事会が認めた人」「現に居住する人」になっており、借家人にも役員就任資格がある場合が15住宅ある。そのうちの5住宅では「理事長等をのぞく役員」という形で、借家人の役員就任資格が制限されている。このように、規約では対象とした住宅の約2割で、借家人に役員就任資格を与えている。

また、不在所有者に関しては、管理費や修繕積立金以外に管理にかかわる費用として別途費用を徴収している場合(3/163)がある。その理由は「区分所有者全員で自力管理をしているのに、不在所有者はそれに協力できない。そのために他の区分所有者に対して管理を委託をする必要があり」、その費用として管理運営委託金を月額5000円徴収している(1/163)。また、「不在所有者には連絡などに手間と時間がかかる」という理由から月額500円を集めている場合もある(2/163)。

以上のように、原始規約では標準管理規約とほぼ同様の内容のものが多いが、実際の管理組合規約では様々な対応がみられた。管理組合規約では標準管理規約と比べると、全体的に借家人の議決権の行使を制限する一方で、役員就任の資格を認めるという傾向にあり、借家人には区分所有者と同様の管理上の「権利」よりも「義務」(負担)をお

わしていくという傾向になっている。

また、全国管理組合連絡協議会が作成している管理規約モデルにおける、賃貸化と借家人の規定をみると、各管理組合規約と同様の工夫がみられる(表7.2)。その工夫とは以下の様な点である。

一つは悪質な居住者の入居を排除するために、または排除できるようにするために「入居前に管理組合に届け出をしてもらい、理事会等で審査する」場合や「所定の賃貸借契約書(管理規約を遵守し、共同生活を乱す場合には退去することを承認したもの等)を利用する」等により、管理組合が借家人の入居・退去をコントロールすることである。二つめは管理には住み手として、借家人の協力や参加も必要なことから、借家人も管理組合の構成員または準組合員として認めていることである。三つめには借家人の管理組合の構成員には認めないが、役員就任等の執行過程には参加してもらうことである。このように、借家人の管理参加を進める一方で、四つめとして、借家人が代理人としても議決権を行使できないように、借家人の権利を制限していることがある。五つめには不在所有者への連絡の手間と費用や自力管理における不在所有者の役員就任免除の代替として、割増し組合費(管理費)を集めていることである。六つめには不在所有者への連絡の困難さ、簡易化をはかるために住宅内に連絡人や留守管理人を置くことである。

表7.2 全管連加盟管理組合連絡協議会の管理規約モデルにおける賃貸化及び借家人に関する規定とそれらに対する考え方

<p><北海道マンション管理組合連合会の標準管理規約></p> <ul style="list-style-type: none">・専有部分を貸与する時は、組合所有の書面に各々署名押印して理事長に届け出るまた、組合所定の「住戸賃貸借契約書」を取交わし、理事長に届け出ること(21条)(主に暴力団関係者の入居排除を目的にしている)
<p><日本住宅管理組合連絡協議会の標準管理規約></p> <ul style="list-style-type: none">・駐車場や自転車置場等の専用使用権は団地居住組合員を優遇する(12条)。(その理由は不在居住組合員はボランティア活動的性格の役員を免れ、営利的貸家事業をしていると解されるから)・組合員はあくまで区分所有者のみにする(役員のなり手がいない場合に、借家人等を組合員に入れるのではなく、役員就任規定で借家人も就任できるようにする)・団地外に居住する組合員は月額500円の割増し組合費を納入するものとする(72条)。(不在組合員に対し、通信費や役員免除の代償として割増組合員の負担を求めている)
<p><京滋マンション管理対策協議会の標準管理規約></p> <ul style="list-style-type: none">・標準管理規約と同じ
<p><広島マンション管理組合連絡協議会の標準管理規約></p> <ul style="list-style-type: none">・管理組合の構成員に占有者(借家人等)も含める(2.6条)。(その理由は規約の中に相当部に占有者も承知しておくべき事があり、日常管理運営にあたっては区分所有者と同協、協力を必要とし、同一建物内の共同生活者の一員であるから)
<p><福岡マンション管理組合連絡協議会の標準管理規約></p> <ul style="list-style-type: none">・区分所有者のみで管理組合が構成される場合(A案)と区分所有者と占有者の両者によって構成される場合(B案)の標準規約がある。B案が作成されたのは、不在オーナー、賃貸化の増加傾向があり、生活者の立場からの管理、新しいコミュニティ形成が必要となったからである。この案では、・占有者は準組合員である(2.6条)・準組合員資格は入会申込書提出による(2.34条)・専有部分を貸与する場合には30日以前に管理組合に予告届を提出しなければならない管理組合は予告届を検討し、必要な信用調査を行い、入居予定者の適応性を判断する(18条)・不在区分所有者の組合費は総会の議決により増額できる(25条)・準組合員は理事に就任できる(4役は不可)(37条)・組合員等には住戸1戸に一個の議決権(48条)・特別決議事項は法律どおり区分所有者の議決総数により決定(49条)

*全国マンション管理組合団体連絡会議(全国で11団体、1187管理組合154903戸が加盟 平成2年11月3日現在)に加盟している団体のうち、標準管理規約モデルを作成しているもののみ取あげた。

7.2.2 規約における借家人の管理参加形態の分類（表7.3）

各管理組合の規約により、借家人の管理参加形態を分類してみると、大きく3タイプ4形態（「不明」を含めると4タイプ5形態）に分類できた。各形態の分類の内容および構成率は表7.3である。全体の7割で標準管理規約と同様の権利・義務になっており、借家人は利害関係がある場合のみ総会に出て意見を述べるができる「借家人意見陳述型」である。また、標準管理規約より借家人を管理組合活動に受入れている場合が全体の16.6%あり、逆に標準管理規約よりも借家人の管理組合活動への参加を制限している場合は8.0%である。借家人の参加の方法が特に規定されていないもの（不明）が4.9%あった。

表7.3 管理組合規約における借家人の管理参加形態の内容とその内訳

	総会出席	議決権行使	役員就任	構成率(%)	
全面借家人受入型	○	○	○	8.0	(標準管理規約と同じ)
一部借家人受入型	○	△	○	8.6	
借家人意見陳述Ⅰ型	○	△	×	70.5	
借家人意見陳述Ⅱ型	○	×	×	8.0	
不明	?	?	?	4.9	

○：認めている、△：委任状がある場合のみ認めている、×：一切認めていない

7.3 管理組合活動における借家人の管理参加形態とその規定要因

管理組合規約によると、管理組合による借家人の取り扱いは全面的に借家人を受入れて管理を進めているタイプ（「全面借家人受入型」）から借家人の参加として意見陳述のみが認められている「借家人意見陳述型」まで幅広くみられる。そこで、本項では次に実際の管理組合活動での借家人の参加の状態を把握し、管理規約と異なる借家人の管理参加形態がないか、またどのような住宅においてどのような借家人の管理参加形態がとられているかを分析する。それにより、借家人の管理参加形態を規定する要因を把握し、各住宅で各形態がとられる理由を明らかにしていく。調査対象区分所有共同住宅の概要は第3章で示している。

7.3.1 管理組合活動における借家人の管理参加形態（表7.4）

実際に各住宅が取っている「借家人の管理参加形態」は4つのタイプ7形態（総会、役員就任なしの場合を含めると、5タイプ8形態）である（表7.4）。全体的には「借家人意見陳述型」が全体の約半数を占め、多くなっているが、規約でみられるよりも様々な形態にばらつきがみられる。また、規約ではみられなかった、借家人一部受入型のなかでも、借家人は役員就任はできないが、いつでも議決権の行使ができるという場合と、借家人の役員就任資格はあるが、借家人の議決権は代理人としても行使できないという場合がある。また、借家人は管理組合運営上の権利・義務が一切ないという「所有者限定型」が14.9%みられ、総会や役員の選出がないという場合が4.6%ある。全体的にみて、標準管理規約よりも管理組合活動に借家人を受け入れる傾向にある場合が26.4%、借家人の受入を制限し、所有者に限定する傾向があるものが34.4%である。

表7.4 管理組合活動における借家人の管理参加形態の内容とその内訳

		総会出席	議決権行使	役員就任	構成率	
全面借家人受入型		○	○	○	10.3	(標準管理規約と同じ)
一部借家人受入型	Ⅰ. 役員就任 議決権行使型	○	△	○	11.5	
	Ⅱ. 役員就任 議決権不可型	○	×	○	2.3	
	Ⅲ. 役員就任不可 議決権行使型	○	○	×	2.3	
借家人意見陳述型	Ⅰ. 議決権 代理行使型	○	△	×	34.5	
	Ⅱ. 議決権 不可型	○	×	×	19.5	
所有者限定型		×	×	×	14.9	
(総会・役員の選出なし)		—	—	—	4.6	

○：認めている △：委任状がある場合のみ認めている ×：一切認めていない

7.3.2 借家人の管理参加形態の規定要因（表7.5）

次にどのような住宅でどのような借家人の管理参加形態がとられているかの分析を行い、「借家人の管理参加形態」の規定要因を明らかにする。

1). 建物概要からみた「借家人の管理参加形態」の違い

建物概要として住宅の立地している地方（関東圏、関西圏）、地域（立地点）、供給主体、マンションタイプ^①、入居開始年、全住戸数、最多住戸面積を取上げた。これらの要因と「借家人の管理参加形態」との関係を見て、相関関係がみられたものは、マンションタイプ、供給主体、入居開始年、地域（立地点）である。

マンションタイプ別にみると、ワンルームタイプでは、総会の開催や役員を選出していない場合もあり、「借家人の管理参加形態」は全体的に借家人意見陳述型が多い。一方、ファミリータイプでも意見陳述型が全体の約半数をしめるが、全体的に全面借家人受入型や一部借家人受入型のように、「借家人受入れ」傾向が高くなっている。

供給主体別でみると、民間の分譲会社供給の住宅では、借家人意見陳述型が多いが、公的供給主体による住宅では、「借家人の管理参加形態」は全面借家人受入型や一部借家人受入型のように、借家人を受入れて管理組合を運営していく傾向が高くなっている。

入居開始年別にみると、昭和40年代に入居が始まった古い住宅では「借家人受入」傾向が高く、全体的に古い住宅に「借家人受入」傾向が高くなっている。

地域（立地点）別にみると、都心部に立地している住宅では、「借家人の管理参加形態」は借家人意見陳述型または所有者限定型が多く、郊外に立地している住宅では「借家人の管理参加形態」として、「借家人の受入」傾向が高くなる。

2). 管理形態からみた「借家人の管理参加形態」の違い

管理形態による「借家人の管理参加形態」の違いは大きい。管理人や管理会社を雇っていない「自力管理」型の住宅では他のタイプに比べて、全面借家人受入型が多い。

また、自治会が管理組合とは別にあるかどうかによって、「借家人の管理参加形態」がどのように異なるかをみた。自治会が管理組合とは別にある場合は、管理組合は区分所有者全員で構成され、「ものの管理」を担当し、自治会が居住者全員で構成され、「ひとの管理」を担当するというように、二つの組織の役割が分担されると考えられる。そのため所有者で構成される管理組合には借家人を受入れて管理を進めていこうとする傾向が少なくなると予想される。しかし、実際は「自治会のある」住宅の方が、借家人を管理組合活動に参加させると、「借家人受入」傾向がややみられた。しかし、自治会の有無は「借家人の管理参加形態」を決定する重要な要因ではなかった。

3). 賃貸化の状態からみた「借家人の管理参加形態」の違い

賃貸率別にみると、賃貸率が高いほど不在所有者が多くなるために、管理運営が困難になり、不在所有者にかわり借家人を何らかの形で管理に参加してもらう必要性が高くなっていくと考えられる。そこで、賃貸率が高いほど、借家人を受入れて、管理をする傾向が高くなると予想される。しかし、実際の管理組合活動においては、賃貸率が「50

表7.5 建物条件、管理形態、賃貸化の状態からみた借家人の管理参加形態の相違

	合計	全面借家人 受入型	一部借家人 受入Ⅰ型	一部借家人 受入Ⅱ型	一部借家人 受入Ⅲ型	借家人意見 陳述Ⅰ型	借家人意見 陳述Ⅱ型	所有者 限定型	総会なし 型	X ² 検定
全 体	87	9 (10.3)	10 (11.5)	2 (2.3)	2 (2.3)	30 (34.5)	17 (19.5)	13 (14.9)	4 (4.6)	—
地方別 関東圏 関西圏	42 45	3 (7.1) 6 (13.3)	4 (9.5) 6 (13.3)	2 (4.8) 0 (0.0)	1 (2.4) 1 (2.2)	17 (40.5) 13 (28.9)	8 (19.0) 9 (20.0)	3 (7.1) 10 (22.2)	4 (9.5) 0 (0.0)	11.7 <7> ×
タイプ別 ワンルームタイプ 混在タイプ ファミリータイプ	11 22 54	0 (0.0) 1 (4.5) 8 (14.8)	1 (9.1) 0 (0.0) 9 (16.7)	0 (0.0) 0 (0.0) 2 (3.7)	0 (0.0) 1 (4.5) 1 (1.9)	4 (36.4) 6 (27.3) 20 (37.0)	0 (0.0) 8 (36.4) 9 (16.7)	2 (18.2) 6 (27.3) 5 (9.3)	4 (36.4) 0 (0.0) 0 (0.0)	50.1 <14> ◎
立地別 都心 23区内、市内 都下、府下 神戸、横浜等 それ以外	31 19 20 10 7	0 (0.0) 3 (15.8) 6 (30.0) 0 (0.0) 0 (0.0)	1 (3.2) 2 (10.5) 4 (20.0) 1 (10.0) 2 (28.6)	0 (0.0) 1 (5.3) 0 (0.0) 0 (0.0) 1 (14.3)	0 (0.0) 1 (5.3) 0 (0.0) 0 (0.0) 1 (10.0)	13 (41.9) 4 (21.1) 5 (25.0) 6 (60.0) 2 (28.6)	7 (41.2) 5 (26.3) 3 (15.0) 1 (10.0) 1 (14.3)	8 (25.8) 2 (10.3) 1 (5.0) 1 (10.0) 1 (14.3)	2 (6.5) 1 (5.3) 1 (5.0) 0 (0.0) 0 (0.0)	39.6 <28> △
供給主体別 民間 公的	76 11	4 (5.3) 5 (45.5)	7 (9.2) 3 (27.3)	2 (2.6) 0 (0.0)	2 (2.6) 0 (0.0)	28 (36.8) 2 (18.2)	16 (21.1) 1 (9.1)	13 (17.1) 0 (0.0)	4 (5.3) 0 (0.0)	22.4 <7> ◎
入居年別(昭和) 40年代 50年代前半 50年代後半 60年以降	39 17 28 3	6 (15.4) 2 (11.8) 1 (3.6) 0 (0.0)	6 (15.4) 2 (11.8) 1 (3.6) 1 (35.3)	0 (0.0) 1 (5.9) 1 (3.6) 0 (0.0)	0 (0.0) 0 (0.0) 2 (7.1) 0 (0.0)	16 (53.3) 6 (35.3) 7 (25.0) 1 (33.3)	6 (15.4) 5 (29.4) 6 (21.4) 0 (0.0)	5 (12.8) 1 (5.9) 7 (25.0) 0 (0.0)	0 (0.0) 0 (0.0) 3 (10.7) 1 (33.3)	28.8 <21> ×
全住戸別 50戸未満 50～99戸 100～199戸 200戸以上	30 19 18 20	2 (6.7) 2 (10.5) 4 (22.2) 1 (5.0)	5 (16.7) 3 (15.8) 2 (11.1) 0 (0.0)	1 (3.3) 0 (0.0) 0 (0.0) 1 (5.0)	1 (3.3) 1 (5.3) 0 (0.0) 0 (0.0)	10 (33.3) 5 (26.7) 3 (41.4) 7 (35.0)	6 (20.0) 4 (21.1) 2 (11.1) 5 (25.0)	1 (3.3) 4 (21.1) 2 (11.1) 6 (30.0)	4 (13.3) 0 (0.0) 0 (0.0) 0 (0.0)	25.9 <21> ×
最多住戸面積別 10, 20, 30㎡ 40, 50㎡ 60, 70㎡ 80㎡以上	18 35 30 4	0 (0.0) 5 (14.3) 4 (13.3) 0 (0.0)	1 (10.0) 5 (14.3) 3 (10.0) 1 (25.0)	0 (0.0) 1 (2.9) 1 (3.3) 0 (0.0)	0 (0.0) 0 (0.0) 2 (6.7) 0 (0.0)	8 (44.4) 13 (37.1) 6 (20.0) 3 (75.0)	2 (11.1) 6 (17.1) 9 (30.0) 0 (0.0)	3 (16.7) 5 (14.3) 5 (16.7) 0 (0.0)	4 (22.2) 0 (0.0) 0 (0.0) 0 (0.0)	32.6 <25> ×
賃貸化の経過別 投資型 等価交換型 借家・社宅型 賃貸転用型 不明	11 16 26 33 1	0 (0.0) 3 (18.8) 2 (7.7) 4 (12.1) 0 (0.0)	1 (9.1) 1 (6.3) 1 (3.8) 7 (21.2) 0 (0.0)	0 (0.0) 0 (0.0) 1 (3.8) 1 (3.0) 0 (0.0)	0 (0.0) 1 (6.3) 0 (0.0) 1 (3.0) 0 (0.0)	4 (36.4) 5 (31.3) 8 (30.8) 12 (36.4) 1 (100.0)	0 (0.0) 1 (5.9) 9 (34.6) 7 (21.2) 0 (0.0)	2 (18.2) 5 (31.3) 5 (19.2) 1 (3.0) 0 (0.0)	4 (36.4) 0 (0.0) 0 (0.0) 0 (0.0) 0 (0.0)	52.7 <28> ◎
賃貸率別 15%未満 15～25% 25～50% 50%以上 不明	24 22 20 20 1	3 (12.5) 4 (18.2) 2 (10.0) 0 (0.0) 0 (0.0)	2 (8.3) 4 (18.2) 4 (20.0) 0 (0.0) 0 (0.0)	1 (4.2) 1 (4.5) 0 (0.0) 0 (0.0) 0 (0.0)	1 (4.2) 1 (4.5) 0 (0.0) 0 (0.0) 0 (0.0)	8 (33.3) 5 (22.7) 9 (45.0) 7 (35.0) 1 (100.0)	6 (33.3) 3 (13.6) 2 (10.0) 4 (20.0) 0 (0.0)	1 (4.2) 4 (18.2) 3 (15.0) 5 (25.0) 0 (0.0)	0 (0.0) 0 (0.0) 0 (0.0) 4 (20.0) 0 (0.0)	35.5 <28> ×
管理形態別 全面委託 一部委託 管理人雇用 自力管理	39 18 12 18	2 (5.1) 0 (0.0) 0 (0.0) 7 (38.9)	5 (12.8) 0 (0.0) 1 (8.3) 4 (22.2)	1 (2.6) 1 (5.6) 0 (0.0) 0 (0.0)	1 (2.6) 0 (0.0) 0 (0.0) 0 (0.0)	12 (30.8) 7 (38.9) 7 (58.3) 4 (22.2)	7 (17.9) 6 (33.3) 4 (33.3) 0 (0.0)	7 (17.9) 4 (22.2) 0 (0.0) 2 (11.1)	4 (10.3) 0 (0.0) 0 (0.0) 0 (0.0)	42.7 <21> ◎
自治会の有無別 あり なし	35 52	6 (17.1) 3 (5.8)	3 (8.6) 7 (13.5)	2 (5.7) 0 (0.0)	1 (2.9) 1 (1.9)	11 (31.4) 19 (36.5)	6 (17.1) 11 (21.2)	6 (17.1) 7 (13.5)	0 (0.0) 4 (7.7)	9.3 <7> ×

・数字はケース数 () 内の数字は各カテゴリー別の構成比

・X²検定 1%の危険率で有意な差がある・◎ 5%の危険率で有意な差がある・○
10%の危険率で有意な差がある・△ 10%の危険率でも有意な差がない・×

<>内の数字は自由度

%を超えた」住宅では「借家人受入れ型」をとっている住宅は1つもなく、借家人意見陳述型か、所有者限定型であった。これは今回調査対象になっている住宅で賃貸率が「50%を超える」ものの約半数がワンルームタイプの住宅であるため、その住宅の性格が影響していると考えられる。そこで、ワンルームタイプの住宅を除いて借家人の管理参加形態を分析したが、やはり同様の傾向がみられる。このことからあまり賃貸率が高くなりすぎても「借家人受入型」の管理方法を進めていくことが難しいことが伺える。

また、賃貸化の状態別では、賃貸率よりもむしろ賃貸化の経過¹⁰⁾による違いがみられた。等価交換型では他のタイプよりも所有者限定型が多い一方で、全面借家人受入型も多くなっている。賃貸転用型では所有者限定型が少なく、一部借家人受入型が多く、全体的に借家人受入れ傾向が高い。

以上より、全面借家人受入型や一部借家人受入型のように、借家人を受入れて管理組合運営をしている区分所有共同住宅の特徴は「ファミリータイプ」で、「公的供給」主体により供給されており、「郊外に立地」する住宅で、「入居後次第に賃貸化」が進んだ「自力管理」の住宅である。

一方、「所有者限定型」のように借家人を受入れない形で、管理組合運営をしている区分所有共同住宅の特徴は、「ワンルームタイプ」やワンルームタイプの住戸を含む「混在タイプ」で、「都心に立地」する住宅で、「入居開始前」から賃貸化が進み、「管理人や管理会社に業務委託をしている」住宅である。

以上から、借家人を受入れて管理を進めている理由は次のように考えられる。

1. 賃貸化が進むと、共同管理が困難になる。特に自力管理の場合は、管理組合の役員や居住者が日常的に管理行為を担当することが多く、そのために同じ住み手である借家人にも参加してもらう必要性が高くなる。
2. 入居後、次第に賃貸化が進んできた住宅では借家人と他の居住者とのあいだの違和感も少なく、居住者間にコミュニティが育ちやすい。また、賃貸にしている住戸の所有者ももともとは自分が住んでいたので管理に対するある程度の理解があり、他の居住している区分所有者との管理意識に相違が少ない。そのために、借家人が不在所有者に代って管理に参加しやすい。
3. 借家人と他の居住者の属性が比較的同質（共に家族居住者）である場合は、居住者間のコミュニティが育ち、他の居住者にまじって管理に参加しやすい。
4. 公的供給主体のもの、特に関西圏に「借家人受入型」が多いのは、大阪府供給公社等の原始規約にみられるように「住戸を賃貸にした場合は借家人に一括して管理上の権利・義務が委任されてものとみなす」という条文があり¹¹⁾、この影響があるものと考えられる。

一方、借家人を受入れず、所有者限定型で管理を進めている理由は以下のように考えられる。

1. 管理人や管理会社に業務を委託している場合には、借家人に役員の就任や日常的な管理行為を担当してもらう必要性が低い。
2. ワンルームタイプの住宅では居住者は単身者が多く、所有形態にかかわらず管理に関心の低い人、管理に参加することが難しい人が多く、借家人の管理参加を進めることは

難しい。

3. 入居開始前から賃貸化が進んでいる場合は、居住者間に持家居住者と借家居住者の違和感が大きくなりやすく、共に協力して管理を進めていくことが難しい。

4. 比較的住戸の多い住宅で所有者限定型を取っているのは、賃貸化がある程度進んでも、役員のなり手に困ることが少ないことがある。また借家人に議決権を与えると、立場の違いによって意見が対立する可能性があると考え、なるべく同じ立場（主に居住所有者）の人の意見に統一し、管理を運営していく方がスムーズに進めやすいと考えられるからである。

以上から、「借家人受入型」の管理方法を進めていくには、一つは、居住者全体が家族居住者で共同生活を円滑にまたより快適に進めていこうという意向が高く、借家人は他の居住者と比較的同質で、共同生活志向があり、比較的居住年数が長く、他の居住者にとけこんでいることが必要である。もう一つは、所有者全体（管理組織として）が自力管理志向があり、不在所有者にも「わずらわしい管理をまかせ、手間のかからない有利な借家経営をしたい」という意向が低いことが必要である。

7. 4 借家人の管理参加の実態－事例分析－

本項では区分所有共同住宅における借家人の管理参加の事例分析を行う。事例分析を通じて、前項までに得られた知見を補完するとともに、個々の住宅における借家人のかかわり方を具体的に把握することから、規約と実態の関係、借家人の管理参加の範囲を明らかにし、前項からえられた「借家人の管理参加」の各形態がとられる構造（理由および条件）の仮説を検討していく。

①管理組合と自治会の関係

対象とした住宅の概要および住宅の管理規約における借家人の取り扱いと実際の管理組合活動における借家人の管理参加状況は表7.6のとおりである。管理組合活動への借家人の参加の実態をみるまえに、各住宅に於ける管理組合と自治会の関係をみておく。

A住宅では管理組合と別組織で自治会（町会と呼んでいる）がある。二つの組織の役員の兼任は認めていない。自治会には居住者が任意で加入しており、現在、165戸中160戸が加入している。自治会の行事は居住所有者と借家人が参加している。自治会と管理組合の両方で共同で行なう行為に、もちつきと年末の夜警がある。もちつきに関する費用は両組織で負担し、夜警は両方の役員が担当している。B、C、D、E、G住宅は、自治会はなく、管理組合が地域の連合自治会に加入している。H、I、J、K住宅では自治会はない。F住宅は、管理組合と別組織で自治会があり、共有財産の管理を所有者全員による管理組合で運営し、住民相互の融和を居住者全員による自治会で運営する方針を取っている（二つの組織の役割分担は表7.7）。二つの組織の役員の兼任を認めず、独立した組織であるが、お互に情報の交換をし、集会に出て、協力しあうように努力し、コミュニティ活動等を協力してやっている。このように二つの組織をわけているのは、各々の組織の役員の負担を減らすためである。

②管理組合活動への借家人の参加の制度と実態の関係

実際の管理組合活動における「借家人の管理参加形態」は、規約における「借家人の管理参加形態」とちがいがみられた（表7.8）。

規約と実態の間に違いがみられたのは、6住宅（J、G、H、K、C、F住宅）であった。規約よりも「借家人の管理参加」を制限していた住宅はJ、G、K住宅である。また、規約よりも「借家人の管理参加」を受入れていた住宅はH、C、F住宅であった。規約と実態が異なっている理由を各住宅ごとにみていく。

J住宅では、規約では全面借家人受入型になっているが、実際は一部借家人受入Ⅲ型である。この住宅では現在、それほど賃貸化が進んでいるわけではないので、特に役員のなりてに困ることはなく、借家人には役員就任をしてもらっていない。ただ、総会の連絡を各住戸のポストに入れているために、借家人はいつでも総会に出席できるようになっている。また、出席した人を区分所有者かどうかのチェックを行っていないので、借家人はいつでも議決権を行使することができる。このように規約と実態が異なっているために、規約の見直しが必要であるが、毎年役員が変わり、規約改正に取り組めていないのが現状である。

表7.6 ヒヤリング対象区分所有共同住宅の概要と借家人の管理参加－規約と実態

マンション名	①所在地 ②供給主体 ③入居年 ④住戸数 ⑤階・棟数 ⑥最多住戸タイプ ⑦最多住戸面積 ⑧借家数（借家率） ⑨空き家数（空き家率） ⑩駐車場数 ⑪入居当初から住んでいる人の割合 ⑫店舗 ⑬管理形態	管理規約 または 実態	借家化について				借家人の管理参加				
			条件	届出	誓約書	その他	組合員資格	総会出席	総会連絡	議決権	役員資格
A住宅	①大阪市港区 ②大阪市住宅供給公社 ③1973年 ④165戸 ⑤11階建て1棟 ⑥3DK ⑦56㎡ ⑧27戸(16.4%) ⑨3戸(1.8%) ⑩有り ⑪約40% ⑫有り ⑬全面委託	管理規約	－	○	－	全	所	－	所	代	－
		実態	－	－	－	全	借	借	借	借	借
B住宅	①堺市 ②大阪府住宅供給公社 ③1967年 ④128戸 ⑤4階建て5棟 ⑥不明 ⑦54.5㎡ ⑧13戸(10.2%) ⑨5戸(3.9%) ⑩68台 ⑪約50～60% ⑫無し ⑬自力管理	管理規約	－	○	借	－	借	利	借	借	借
		実態	－	○	借	－	借	借	借	借	借
C住宅	①堺市 ②大阪府住宅供給公社 ③1967年 ④232戸 ⑤4階建て8棟 ⑥不明 ⑦55.6㎡ ⑧7戸(3.0%) ⑨5戸(2.2%) ⑩98台 ⑪約46% ⑫無し ⑬自力管理	管理規約	－	○	借	－	所	利	所	借	組
		実態	－	○	借	－	借	借	両	借	借
D住宅	①堺市 ②大阪府住宅供給公社 ③1967年 ④136戸 ⑤4階建て5棟 ⑥3LDK ⑦不明 ⑧5戸(3.7%) ⑨4戸(2.9%) ⑩45台 ⑪約50～60% ⑫無し ⑬自力管理	管理規約	－	○	－	全	所	－	－	－	－
		実態	－	○	－	全	借	借	借	借	借
E住宅	①豊中市 ②大阪府住宅供給公社 ③1967年 ④272戸 ⑤4階建て12棟 ⑥3DK ⑦57㎡ ⑧71戸(26.1%) ⑨15戸(5.5%) ⑩有り ⑪不明 ⑫無し ⑬管理人直雇	管理規約	－	○	－	全	所	－	－	－	－
		実態	－	○	－	全	借	借	借	借	借
F住宅	①堺市 ②旧日本住宅公団 ③1970年 ④410戸 ⑤15棟 ⑥3DK ⑦48.9㎡ ⑧73戸(17.8%) ⑨24戸(5.9%) ⑩有り ⑪約20% ⑫無し ⑬管理人直雇	管理規約	－	－	－	－	所	－	－	代	－
		実態	－	－	－	－	－	借	所	借	借
G住宅	①吹田市 ②大阪府住宅供給公社 ③1972年 ④181戸 ⑤13階建て1棟 ⑥3LDK ⑦72㎡ ⑧50戸(27.6%) ⑨6戸(3.3%) ⑩77台 ⑪約100戸 ⑫無し ⑬自力管理	管理規約	－	○	借	－	所	利	借	借	部
		実態	○	○	－	－	－	借	所	所	部
H住宅	①大阪市淀川区 ②民間分譲会社 ③1977年 ④75戸 ⑤9階建て1棟 ⑥3LDK ⑦59.8㎡ ⑧4戸(5.3%) ⑨1戸(1.3%) ⑩14台 ⑪約50% ⑫無し ⑬自力管理	管理規約	－	－	借	－	準	借	所	借	部
		実態	－	－	借	－	借	借	借	借	部
I住宅	①大阪市大淀区 ②大阪市住宅供給公社 ③1971年 ④868戸 ⑤8階建て4棟 ⑥4DK ⑦79.6㎡ ⑧約30～40% ⑨約10% ⑩有り ⑪約40% ⑫無し ⑬一部委託	管理規約	－	○	－	全	所	－	所	－	所
		実態	－	○	借	－	－	所	両	所	所
J住宅	①茨木市 ②民間分譲会社 ③1978年 ④817戸 ⑤9階建て8棟 ⑥3DK ⑦67㎡ ⑧72戸 ⑨有り ⑩有り ⑪不明 ⑫有り ⑬管理人直雇	管理規約	－	○	－	全	借	－	－	－	－
		実態	－	○	－	－	－	借	借	借	所
K住宅	①大阪市港区 ②大阪市住宅供給公社 ③1985年 ④102戸 ⑤15階建て1棟 ⑥4DK ⑦72㎡ ⑧2戸(2.0%) ⑨3戸(2.9%) ⑩40台 ⑪不明 ⑫無し ⑬一部委託	管理規約	○	○	借	留	所	利	所	借	部
		実態	○	○	借	留	所	利	所	代	所

規約又は実態

条件

○ 賃貸に関する条件が特にならない

○ 賃貸に関する条件がある

届出

○ 賃貸をする際の届出制度がない

○ 賃貸をする際の届出制度がある

誓約書

○ 誓約書の提出制度がない

借 借家人が誓約書を提出する制度がある

その他

○ その他に賃貸に関する決りが特にならない

全 賃貸をする際は借家人に管理上の全ての権利義務が委任される制度がある

留 賃貸をする際は留守管理人を届け出る制度がある

組合員資格

所 所有者のみ

借 借家人にも資格がある

準 借家人は準組合員としての資格がある

部 実態として特に決りがない

総会出席

○ 規約に借家人の総会出席に関する記述がない

所 所有者のみ

借 借家人もいつでも出席できる

利 借家人は利害関係のあるときのみ出席できる

総会連絡

○ 規約に借家人への総会連絡に関する記述がない

所 賃貸化住戸では所有者に連絡

借 賃貸化住戸では借家人に連絡

両 賃貸化住戸では両方に連絡

議決権

○ 規約に借家人の議決権に関する記述がない

所 所有者のみ行使する

借 借家人は委任状なしでも行使する

代 借家人は委任状があれば行使する

役員資格

所 所有者のみ役員になる

借 借家人も役員になる

部 借家人は一部の役を除いて役員になる

表7.7 F住宅における管理組合と自治会の役割分担

	管理組合	自治会
組織運営行為	管理組合の運営 自治会と交流をはかる 為の自治会集会への出席	自治会の運営 月当番会の開催など
管理費の運営行為	管理組合で運営	—
集会所の運営行為	管理組合で雇用してい る管理人が担当	—
駐車場の運営	管理組合が運営の責任者 実務は管理組合雇用の 管理人が担当	自治会が使用料を徴収し、 管理組合に納入している。 費用の一部を手数料とし てもらう。
日常的維持保全行為	日常的な清掃は組合雇用の 人が担当 除草や下草の手入れは両組織の 役員が中心になり担当	自転車置場の清掃担当
設備の保守点検	業者への委託	—
修繕関連行為	管理組合で決定、実施	—
防火防犯対策行為	防火訓練の指導・実施は両方 の組織で順番にする。 年末のみまわりは両方の組織 の役員で協力して行なう	
生活ルール関連行為	ルール違反の取り締りは 主に組合雇用の管理人が 担当する。	不法駐車を取り締まりを 自治会で担当
行事親睦活動	—	自治会が中心となり、自治会 ニュースやイベントの開催

表7.8 ヒヤリング対象区分所有共同住宅における借家人の管理参加形態の
規約と実態の相違

	借家人の管理参加	
	規約	実態
全面借家人受入型	A B D E J	A B D E C H F
一部借家人受入型 I型	G H K	
II型		G
III型		J
借家人意見陳述I型	C	
II型		
所有者限定型	F I	K I

G住宅では、規約では一部借家人受入I型になっているが、実際は借家人は代理人としても議決権の行使はできないので、一部借家人受入II型である。G住宅の場合は、自力管理をしているので、役員の仕事の負担が大きい。現在賃貸率が約3割になっており、借家人にも役員をしてもらわないと居住所有者の負担が大きくなる。賃貸化が進むことで役員の負担が重くなり、管理業務を委託することも考えられたが、これ以上管理費があがるのは困るので、借家人にも役員を同様にしてもらうことで自力管理を続けている。このように借家人はいつでも総会や集会に出て意見をいえるが、議決権は代理人としても行使することが一切認められていない。その理由は所有権にかかわることを借家人に判断されると、財産権をおかすことになると考えているからである。

K住宅は、規約では一部借家人受入I型であるが、実際は所有者限定型である。この住宅では原則として賃貸を禁止している¹²⁾。その理由は、以前に入居した借家人と他の居住者の間で共同生活上のトラブルが耐えなかったためである。しかし、管理規約でそのように定めていても（現在も1件あるが）、今後益々賃貸にする住戸ができ、借家人が増えることも考えられるため、その場合を想定し、一部借家人受入I型の規約を策定した。ただし、借家人によって勝手な管理運営ができないように、役員の定員のうち借家人が半数を超えないように制限している。

H住宅では、規約では一部借家人受入I型であるが、実際は全面借家人受入型である。この住宅では借家人は準組合員として位置付けられており、共用部分の変更などの大きく不動産にかかわることの議決権以外はすべて、居住所有者と同様の権利・義務を負うことになる。このように借家人にも他の居住者と同様の管理上の権利・義務をあたえているのは、一つには借家人として入居する人にも管理を十分に理解して生活してほしいと考えているからである。二つめには、共同生活や共同管理になじまない人には入居をしてほしくないと考えているからである。この住宅の立地がよく、所有者が投資目的で購入し、入居者を十分に選択しないで入れることがある。その場合、共同生活を乱すような借家人が入居してくる可能性がある。そこで、管理組合としてはそのような人が他の居住者と同様の管理上の権利・義務を課されることを不便と感じて、退去してほしいと考えているからである。現在、総会などで実際に共用部分の変更にかかわるような議題を議決したことはないので、借家人は全ての管理活動に参加している。

C住宅では、規約では標準管理規約と同じ借家人意見陳述型であるが、実際は全面借家人受入型である。もともとこの住宅では原始規約に借家人への全面委任の規定が有り、入居開始当初から借家人は居住所有者と同様に管理活動に参加している。区分所有法の改正の際に、管理組合規約を標準管理規約に似た内容に改正したが、管理組合としては居住者が区分所有者か否かを把握しておらず、かつ各居住者も規約を十分に読み、理解していないので、実態は以前と同様の全面借家人受入型で進められている。

F住宅では、規約における借家人の管理参加形態は所有者限定型である。この住宅では、共有財産の管理を行なう管理組合（所有者全員によって構成）と、住民相互の融和のための自治会（居住者全員によって構成）の二つの組織がある。しかし、実態は借家人でも管理組合の運営に参加し、役員に就任したり、総会に出て、議決権を行使している。管理組合は総会の連絡を賃貸化住戸についてはその住戸の不在所有者にしているの

で、総会に出てくる借家人は不在区分所有者の表見代理人とみなし、総会の出席や議決権の行使を認めている。役員就任についても同様の理由により認めている。これは、管理組合としては、各住戸の居住者および総会に出席する人を一件一件所有者か否かのチェックをすることが困難であるためである。

また、管理組合の運営を所有者に限定しているⅠ住宅では、管理組合の運営とは別に、居住者間のコミュニティをはかるために、フロアー会議（同じフロアーの居住者が全員参加）を年2回実施している。しかし、現在のように借家人の管理参加を限定していると、役員のなり手も少なくなり、ものごとをきめるにもうまくことがはかどらなくなっている。そのため、以前、自治会と管理組合をわけて運営することも考え、試みたこともあるが、実際には「ものの管理」と「ひとの管理」を分離することはできず、一つの組織で運営した方がよいということになった。今後は借家人にも役員に就任してもらい、ものごとの方針をきめるのも、借家人を含めた居住者の意向で判断できるものと、不在所有者を含めた所有者の意向で判断できるものとにわけて考えていきたいと検討している。

③管理費用の納入者

各区分所有共同住宅における賃貸にされている住戸の管理費の納入者をみる。A、B、C、D、E住宅では不在所有者と借家人の両方の場合がみられる。そのうち、E住宅では賃貸化住戸の約2/3で借家人が管理費を納入している。また、F、G、I、J、K住宅では賃貸化住戸のほとんどで不在所有者が管理費を納入しており、H住宅では賃貸化住戸のほとんどで借家人が納入している。このように区分所有法では管理費を支払う義務は区分所有者（賃貸化住戸では不在所有者）に課されているが、実際には借家人が管理費を支払うケースがみられている。

7. 5 まとめ

①管理組合活動における借家人の管理参加形態とそれがとられる理由

区分所有者全員で構成されることが法で規定されている管理組合の活動に、様々な形で借家人の参加がみられた。その形態は大きくは5つのタイプ、8形態にわけられる。

全面借家人受入型は借家人の管理参加を最大に広げたタイプであり、借家人は、管理上区分所有の居住者とまったく同じ権利・義務があり、管理組合の構成員になっているタイプである。そのため、管理の方針決定にも参加している。ただし、建替などの不動産に大きく影響を与える項目の決定には参加していない。

このようなタイプがとられる理由は、居住者全体に自力による共同管理志向が高く、管理会社に委託せず、なんとか居住者の手で管理を行っていかうとする意識がある。しかし、賃貸化が進むと、それにとまなう管理業務が増加する一方で、役員のなり手が減少するなど、居住者による共同管理が困難になる。そこで、借家人にも居住所有者と同様の権利・義務を与え、不在所有者のかわりに参加をしてもらうことで、賃貸化による問題を少なくし、管理を進めていかうとしている。このような住宅では共同管理の発想が「所有による管理」よりも「居住（利用）による管理」という考え方が強い。また、供給主体の原始規約が全面借家人受入れ型がとられていることから、入居開始直後からこの形態をとっている場合が多い。このような住宅では住戸の利用形態は家族居住の場合が多く、投資目的で住戸を購入した不在所有者や他の居住者と大きく異なる性格を持つ借家人が入居することがなかったことで、この形態をとっていることに特に問題がなく、継続してとられている。

一部借家人受入Ⅰ型（役員就任、議決権代理行使型）は借家人の管理参加が一部制限されているタイプである。借家人は管理組合の役員に就任しており、総会での議決権は代理人としての場合のみ行使できるタイプである。つまり、居住者としては同じように管理上の義務を負うが、総会のように重要なものごとの決定には参加が認められていない場合である。

このようなタイプがとられる理由は、全面借家人受入型と同様に比較的居住者全体に自力の共同管理意向が高く、居住者の手で管理をなるべく行っていこうとしているためである。そのため、賃貸化が進むと、居住者一人一人また特に役員の役割が大きいために、借家人にも同じ住宅の住み手として他の居住者と同様の管理上の義務を負ってもらうようにしている。そのため、役員の就任資格を借家人に与えている。しかし、全面的に借家人に管理上の権利を移行してしまうことは、所有者の所有権をおかすことになるため、総会の議決権を行使できる権利を制限している。

一部借家人受入Ⅱ型（役員就任、議決権不可型）は一部借家人受入Ⅰ型と同様に、借家人の管理参加が一部制限されているタイプである。借家人は管理組合の役員に就任しているが、総会にでても議決権がなく、代理人としても行使できないタイプである。つまり、居住者としてはおなじように管理上の義務を負うが、総会のように重要なものごとの決定には代理人としても参加が認められていない。

このようなタイプがとられる理由は一部借家人受入Ⅰ型がとられる背景と似ているが、所有者の財産意識が強い場合である。また、借家人が議決権を代理人としても行使でき

ないということは、管理組合としては居住所有者と異なる立場や意向をもっている借家人の意見を聞くことにより、全体の方針をまとめていくことが困難になっていくことを危惧しているものと考えられる。

一部借家人受入Ⅲ型（役員就任不可、議決権行使型）は先のタイプ同様に借家人の管理参加が一部制限されているタイプである。借家人は管理組合の役員に就任はしていないが、総会にでて議決権を行使できるタイプである。つまり、総会のように重要なものごとの決定に参加が認められている。このタイプは積極的に借家人の参加を認めているというよりも、総会の連絡を各住戸のポストに投函し、それによって出席する参加者を区分所有者か否かチェックすることができない（手間暇がかかるのでしない場合もある）ので、便宜上認めているケースである。

借家人意見陳述Ⅰ型（議決権代理行使型）は通常一番多く取られている形態で、標準管理規約と同様に、借家人の意見陳述の権利と代理人としての議決権の行使の権利を借家人に認めているタイプである。

借家人意見陳述Ⅱ型（議決権不可型）も借家人意見陳述Ⅰ型のタイプと同様に、借家人の意見陳述を認めている。しかし、代理人としても借家人の議決権の行使を認めていないケースである。これは、管理組合として財産意識が強いからである。またなるべく同じ立場や意向の人で管理の方針を決めていきたいと考えているからである。

所有者限定型は総会の出席や役員就任など、借家人に管理組合への参加を一切認めていないケースである。管理組合の運営は区分所有者でおこなうという考え方である。しかし、なんらかの形で、居住者間の交流やコミュニティを図ることが必要であるため、自治会を別に結成したり、棟集会、フロアー集会などをひらいて、借家人と他の居住者の交流を深める努力をしている。

総会・役員選出なし型はワンルームタイプの住宅のように、不在所有者の比率が高く、かつ借家人も単身者が多く、管理に参加することが困難な層が多い場合に、管理会社に管理業務のすべてを委託しているタイプである。

②各形態の効果および問題

全面借家人受入型は借家人がまったく居住所有者と同等に扱われている場合である。このタイプでは管理組合の連絡等をすべて居住者に対して行えばよく、連絡に手間や時間がかからない。また、借家人も含め居住者が全員管理に参加することから、居住者の管理への理解、および居住者間の理解も高まり、共同生活を進めやすい。しかし、借家人が方針決定にも参加しているが、長期的な展望をもち、将来をみとおして合理的に管理の方針決定をできる場合には問題はないが、そうでなければ管理上の長期計画が立てにくく、管理の継続性を維持しにくいことになる。また、不在所有者の意見を反映できる機会がなく、重要なものごとの判断が借家人によって行われることになり、所有者の財産権を侵してしまうことも考えられる。賃貸率があがり、居住者のなかに借家人が多く占めるようになれば管理全体に継続性が維持しにくく、運営が難しくなる。また、借家人が単身者である場合等、他の居住者と同じ様に管理に参加できない層が存在する場合は運営がむずかしくなる。

一部借家人受入Ⅰ型（役員就任、議決権代理行使型）、一部借家人受入Ⅱ型（役員就任、議決権不可型）は日常的には借家人も居住者として居住所有者と同じように管理に参加する方法である。借家人も含め居住者全員が管理に参加することから、居住者全体の管理への理解が高まり、また居住者相互の理解が深まり、共同生活を進めやすい。しかし、借家人が単身者や在宅率が低い場合等、役員に就任しにくい層が多い場合は難しい。また、借家人は「役員就任」という義務を負いながらも一方では物事の判断や方針決定を行なうことに参加する権利がないという矛盾がある。また、物事を決めていくのに、すべて所有者の意向を反映していたのでは時間や手間がかかるという問題がある。

一部借家人受入Ⅲ型（役員就任不可、議決権行使型）は賃貸率があがった場合、役員選出（特に自力管理ではその役割が大きいので）が困難になってくる。また、重要なこと（大規模修繕など）を決める際にも借家人に議決権行使の権利を認めているが、借家人は日常的には役員をしたりして管理に参加していないので、管理についての十分な知識を持っていないことが多く、適正な判断をすることが難しい。また、借家人は日常的に管理にかかわらないことから管理に無関心になりやすい状況にあり、このような借家人に議決権行使の権利を全面的に認めていることに問題がみられる。

借家人意見陳述Ⅰ型（議決権代理行使型）、借家人意見陳述Ⅱ型（議決権不可型）のタイプでも賃貸率があがると、役員選出（特に自力管理ではその役割が大きいので）が困難になってくる。また、日常的なことでさえ、住み手である居住者（借家人も含めて）できめていけないと、時間や手間がかかり、管理を進めていきにくい。また、借家人は日常的に管理にかかわらないことから管理に無関心になりやすい。

所有者限定型は、借家人の参加を一切認めていないので、賃貸率があがると管理組合運営は困難になる。居住者の中に管理に無関心な層が多く占めるようになる。そこで、管理の利用的側面をおこなっていく別組織がなんらかの形で必要になる。

総会、役員なし型は、管理のすべてを第三者に委託する場合であり、所有者や居住者の意向を管理にうまく反映しにくい。それらの意向をうまく組入れて管理を運営し、かつ、居住者の生活管理面を適正に対応し、担当できる担当者を設定していくことが必要である。

以上から、ファミリータイプの区分所有共同住宅において、賃貸率がある程度進んだ場合に、居住者、所有者の意向を反映し、日常的な管理運営をうまく実施していくには、借家人をある程度受入れて管理を運営していくことが望ましいといえる。大規模な団地の場合には、居住者組織としての自治会と所有者組織としての管理組合があることが多く、このような場合には、これらの組織で役割を分担し、かつお互いが協力しあい管理を行っていくことが考えられる。このように二つの組織を作ることが実質上困難な場合は、例えば、所有者と居住者で構成される管理自治会のような組織をつくり、不在所有者、居住所有者、借家人の役割を決め、運営して行くことである。具体的にはその組織では借家人にも役員に就任してもらい、一部の議決権を行使する権利を与えることが考えられる。この場合には借家人の役員の資格をある程度制限すること（重要な役職である三役への就任の権利を制限する等）や、借家人の行使できる議決権の範囲を明確にしていけることで必要にある。

注

- 1) 建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）は昭和37年につくられた法律である。借地借家法の改正の際に室の単独所有権と上下前後の関係をどう位置付けるか、建物の敷地などの管理をどのようにするのかという問題が出てきた。そこで、当時余り適用の対象があったわけではないが、民法などの従来からの制度との対立をさけて、可能な限り自由な制限のない所有権として区分所有の考え方が導入され、区分所有法がつくられた。その後、区分所有建物の敷地に関する登記簿が複雑になり敷地の権利関係が簡単に理解できなくなったこと、また管理の様々な問題が生じてきたことから、区分所有法は昭和59年に改正された。この改正で区分所有者全員による管理を行う団体（管理組合等）が当然存在するものとして規定されたこと、また建替が一定の要件のもとに区分所有者及び議決権の4/5以上の特別多数決で行えるようになってきたこと等、区分所有共同住宅の管理方針が「任意から必須」「自由から強制」「全員一致から多数決」と大きくかわった。また、あらたに占有者の権利と義務の規定ができた。このように、改正された区分所有法では賃貸化を禁止するのではなく、むしろ賃貸化が進むことをある程度前提として考えられている。
- 2) 管理規約とは建物等の管理上の必要事項と使用に対しての約束事項についての区分所有者間の決りである。これは区分所有者相互間の決りであり、区分所有者以外の人の権利を害することは認められていない。また、規約の内容は書面による全員の合意か集会の3/4以上の賛成がなければ変更できないため、重要な要件が記載されることになる。
- 3) 標準管理規約とは新規の区分所有共同住宅で規約を作成するときに適用されるもので既存の区分所有共同住宅に既にある管理規約を修正することまで要求したものではない。
- 4) 占有者が義務を負うのは建物の「使用方法」についてに限られる。この場合の「使用方法」とは規約や使用細則に基づく、共用部分についての使用の仕方或使用制限とあわせて、専用部分についての使用制限（例えば、住居以外の用途の使用禁止、ペットの飼育禁止等）も含まれる。又、具体的な使用の仕方のみならず、例えば駐車場や専用庭として使用する場合に、駐車料金や専用使用料を支払う定めがあるときのその料金の支払も「使用方法」に含まれる（文献8、P.127）。
- 5) 文献1のp.67～p.68
- 6) 文献3、P.199
- 7) 共用管理の費用は大きくわけて、管理費、特別修繕金、組合費（以下、管理費等と呼ぶ）がある。占有者にも管理費等の支払責務を負担させるかどうかは今まで議論のあったところであるが、修繕義務の負担に関する民法の原則に反すること、実際上も管理費は占有者、特別修繕金は不在所有者が支払うことになること、責任が二分化され、かえって実効性が期しがたいことから、管理費の責務は所有者に限定されている（文献8、P.127）。しかし、管理費、組合費の負担は占有者、計画修繕等の修繕積立金の負担は不在所有者とし、このように現実的にわけることがむずかしければ、法29条2項を適用し、占有者を区分所有者の代理人とみなし、管理組合の仕事、費用負担を

するのがよいという考え方もみられる（文献13、P.142）。

- 8) 建設省が昭和63年に全国の区分所有共同住宅の1036棟を対象に調査した結果では、全体の28.1%で自治会が結成されており、100戸以下の住宅で自治会があるのは14.2%であるが、100戸を越える住宅では半数以上の54.3%で自治会が結成されている。
- 9) マンションタイプとは、第3章 表3.2で定義している。
- 10) 賃貸化の経過とは、第3章(3.3.2.の表3.7)で定義しているように、その住宅が主にどのような理由により賃貸化が進んできたかにより分類したものである。
- 11) 大阪府住宅供給公社の原始規約では区分所有法改正以前まで不在組合員の届け出義務として「組合員はその専有部分の全部を他の者に使用させようとする時はその旨を組合にとどけでるものとする。この場合において組合員が別段意志表示しない限り、この規定の定めにより取得し、又は負担しなければならない権利・義務に関してはその者にすべて委任があったものとみなす」という条文があった。大阪市住宅供給公社の原始規約においても昭和40年代前半までは同様の規定があり、40年代後半からは「代理人として留守管理人をとどけでるように」という条文に変わった。また、先の大阪府住宅供給公社と同様の条文は兵庫県や神戸市の住宅供給公社の原始規約にも区分所有法改正以前までみられた。
- 12) この住宅では管理規約に基づき専用部分の賃貸に関する細則を設けている。そこに、「原則として専用部分の賃貸は認めません」という規定が設けられている。

参考文献

- 1) 高層住宅管理業協会 マンション管理組合集会運営ハンドブック 大成出版社 1987.4
- 2) 玉田弘毅編集；マンションの法律1、2 一粒社 1985.10
- 3) 玉田弘毅編集；新マンション法Q&A 文久書林 1984
- 4) 区分所有建物管理問題研究会：区分所有建物の管理と法律（社）商事法務研究会 1981
- 5) 高層住宅研究会：マンション生活相談集 住宅新報社 1983
- 6) 丸山英気：区分所有法 大成出版社 1984
- 7) 梶浦恒男編集：改正区分所有法とマンション管理 都市文化社 1984
- 8) 高柳輝雄：改正区分所有法の解説 ぎょうせい 1983
- 9) 新井泉太郎、林道三郎、米倉喜一郎：マンション法入門 三省堂 1984
- 10) 法務省民事局参事室編：新しいマンション法（社）商事法務研究会 1982
- 11) 森泉章、松嶋泰：区分所有とマンションの法律相談 学陽書房 1987
- 12) 丸山英気：区分所有法の理論と動態 三省堂 1985
- 13) 遠藤誠：分譲マンションの法律の常識 日本評論社 1984
- 14) 稲本陽之助：区分所有の法理—法構造の変化—法律時報55巻9号 P.8-P.14 1983.9
- 15) 玉田弘毅：管理組合 法律時報55巻9号 P.15-P.19 1983.9
- 16) 原田弘孝：区分所有建物における賃借人の権利、義務 法律時報55巻9号 P.35-P.43 1983.9

第Ⅲ部 居住者の管理参加要求

第8章 賃貸共同住宅における居住者の管理参加要求

第9章 区分所有共同住宅における居住所有者、借家人、不在所有者の
管理参加要求

第8章 賃貸共同住宅における居住者の管理参加要求

8.1 本章の目的と方法

8.1.1 本章の目的

第二部では、共同住宅において所有者および居住者がどのように管理分担をしているのか、その実態を把握し分析することから、各住宅における居住者の管理参加が規定されている要因を明らかにしてきた。その結果、居住者の管理参加は管理行為の性格によっても異なるが、各住宅の条件によっても異なることが明らかになった。各住宅の条件とは大きくわけて三つの側面があり、一つは物的な条件としての建物の条件で、主に住戸数や共用施設の量と質である。つまり、これらの建物の物的条件が異なると、現地で処理すべき管理行為の量と質が異なり、それゆえに居住者のかかわりの必要性が異なってくるからである。二つめは、所有者側の条件としての経営方針であった。三つめは居住者側の条件であった。それは、居住者側の条件が異なると、居住者側の管理担当能力も異なってくるが、管理参加の要求も異なってくるからである。管理の方法は管理にかかわる当事者、つまり所有者と居住者の両者の要求や条件に沿う形で設定されることが必要である。そのため、居住者の管理参加の要求も考慮されることが求められる。しかし、実際の管理方法特に居住者の管理参加の方法は、居住者側の条件や要求を考慮して設定されているものではなく、所有者側の条件特に経営方針によって規定されていることが多くなっている。

そこで、本章では、居住者の要求も考慮した管理方法を考えていくために、共同住宅の居住者はどのような管理参加の要求を持っているのか、またどのような居住者がどのような管理参加要求を持っているのかを把握し、居住者の性格と条件（居住者の基本的属性や居住者組織の状態等）による管理参加要求の相違を明らかにしていく。

8.1.2 研究の方法

①研究の仮説

居住者が居住とのかかわりから管理にかかわる理由は以下のように考えられる。まず住宅の利用上の特徴として、1. 継続して24時間利用する 2. 長期間（長年）利用する 3. 個人生活、家族生活を営み、近隣生活、地域生活の拠点として利用することがあげられる。そのため、住宅においては他の居住施設例えばホテルやウィークリーマンションの場合とは異なる生活行為が実施されることになる。このように、居住者は一日24時間のうちの多くを住宅で過ごし、また利用の期間も1年から2年、長い場合は何十年という長さで使うことから、その空間を自分にあったものにしたい、快適なものにしていきたいという要求を強く持つようになり、それゆえに様々な管理参加を行うものと考えられる。つまり、住宅への占有性が居住者の参加を促していると考えられる。また、共同住宅の場合は一戸建ての場合よりも居住者の管理参加の必要性が高くなる。それは、共同住宅の特徴として、1. 複数の居住者が集まって生活する場合であること 2. 共用施設等の共用部分があることがあげられる。そのため、居住者は一戸建てに住む場合よりも、日

ごろから近隣に迷惑をかけないように生活態度を通じて様々な管理上の心遣いが必要になる。また、共用施設を利用していく上でも居住者間の利害関係を調整していく必要がある。このように、居住者がお互に快適な生活を送っていくために、日常的に各自が生活態度を気使ったり、心づかいをするだけでなく、居住者間の意見を調整し、合意を取ってすすめていくことが必要になっている¹⁾。また、住宅は他の生活財と比べて利用期間が長いことから、利用期間中に社会的な状況の変化、また居住者の家族形態や年齢、身体的条件の変化等による住要求の変化が生じることがある。この場合、居住者は住要求に沿うように空間を変化させていきたいと考える。このように物的空間の変更(改善等)を進めていく上においても、共同住宅では居住者間の意見の調整や合意形成が必要になってくる。このように、共同住宅の居住者は日常的にみても長期的にみても管理への参加が求められている側面がある。

以上より、居住者は居住年数が長いほど、住宅にいる時間が長いほど、また家族のなかに子供や老人がいて近隣や地域との関係を強化した生活を送る必要性が高いほど、住宅や住宅まわりの空間への関心や愛着が高まり、全体的に管理参加要求が高まっていくと考えられる。つまり、家族形態、居住年数、在宅状況等の居住者の性格により居住者の管理参加要求が異なってくるものと考えられる。また、既存の研究では、居住者の管理に関する意識は居住者の年収や職業という社会的階層や年齢によっても異なることが明らかにされている²⁾。そこで、本研究ではこのような居住者の属性等により居住者の管理参加要求がどのように異なるかをみていく。

本研究における居住者の管理参加要求とは「住み手が管理水準、費用負担、労力の提供、生活への制約・制限を考慮した上で、自分の生活や居住の要求を満たすためにどのような形でどのような管理行為にかかわりたいと考えているか」であると定義する。

本研究では居住者の管理参加要求を把握するために、調査の時点では居住者の管理参加についての「態度」を把握することにする。態度とは、人々にはそれぞれの特有の考え方や行動傾向があり、このような「人の認知、感情、行動には一定で永続的な傾向がみられ、これらの傾向」を示すものである(図8.1)。態度は一般的に提示されたインフォメーション、個人の所属する集団の特性、個人のパーソナリティ特性、要求満足の過程によって規定されると考えられている³⁾。これを、居住者の管理参加の視点からみると、居住者の管理参加態度を規定するものは、提示されたインフォメーションとして、「管理に関する情報」、個人の所属する集団の特性として「現状の管理方法」「居住者組織の結成状況やその組織の性格」、個人のパーソナリティ特性および要求満足の過程として、「居住の状態(家族形態、居住年数、在宅状況、定住意識等)」「所有形態」⁴⁾などの居住者の性格や条件であると考えられる(図8.2)。本章では特に居住とのかかわりからみた居住者の管理態度を把握することを目的とし、居住者の性格や条件として、「居住の状態(以下、居住者の属性等と呼ぶ)」「居住者組織の状態」によって、どのように管理参加態度に違いが生れているかを分析していく。尚、所有形態による居住者の管理参加態度の相違については次章(第9章)で取扱う。

② 調査の方法

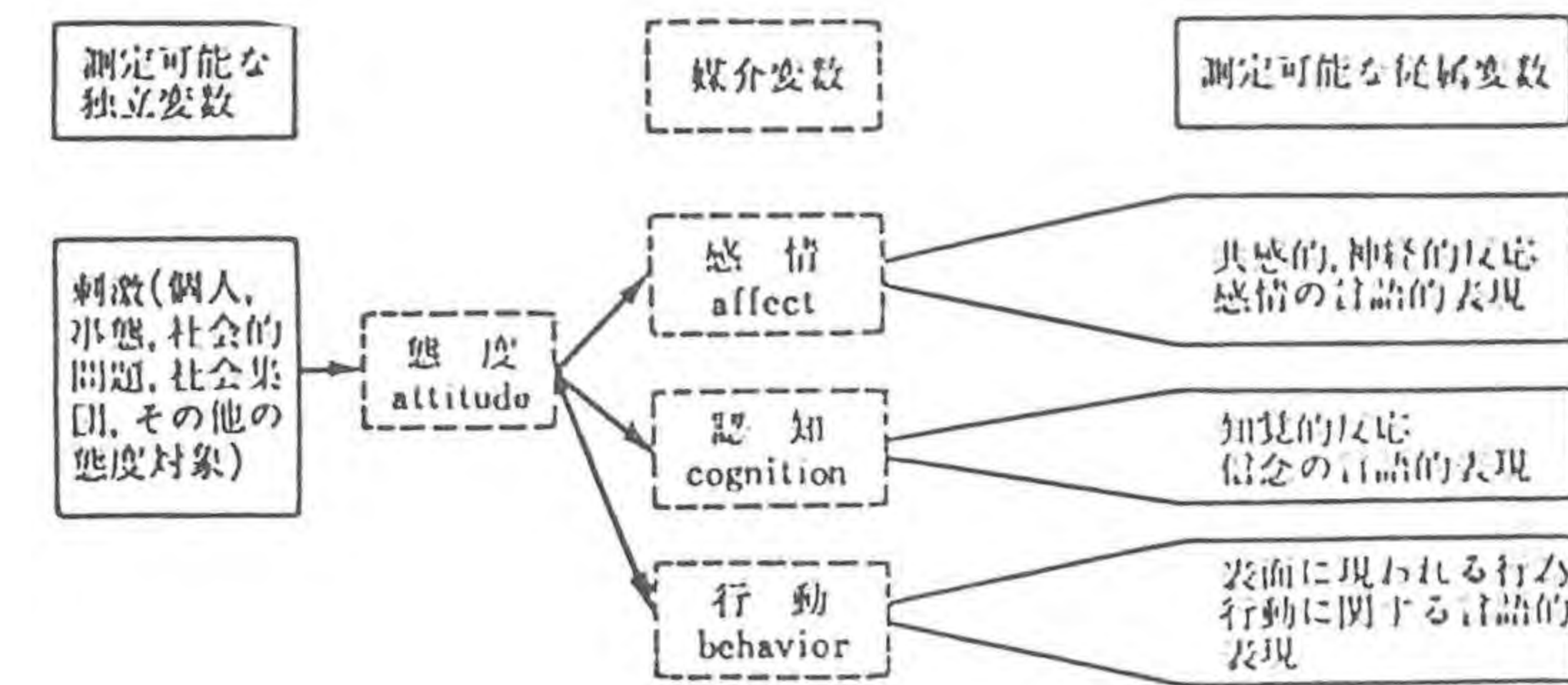


図8.1 態度の概念 (Rosenberg & Houland(1960)による)

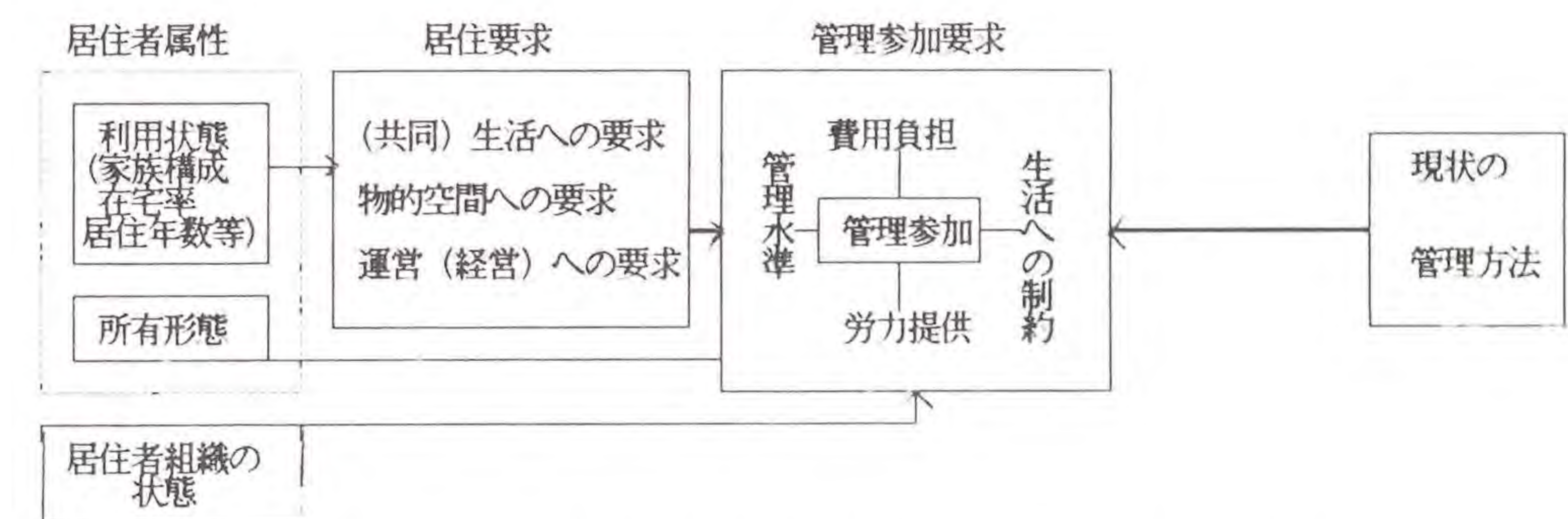


図8.2 本研究の仮説 - 居住者の管理参加要求の規定要因とその関係 -

表8.1 本研究の調査項目の位置付けと本章の構成
 <内の数字は論文の構成>

側面	決定過程関与態度	執行過程関与態度
生活管理	生活ルールについての態度 (作成方法についての評価)	住戸内の生活管理態度 (例: ドアの開け閉めに気を使う) <3> その他の生活管理態度 (例: コミュニティ活動、防火防犯対策) <4-1>
維持管理	修繕・改善の決定 についての態度 (決定方法についての評価)	住戸内の維持保全態度 (例: 大掃除をする、換気を行う) <3> 共用部分の維持保全態度 (例: 共用部分の清掃、修繕等の依頼) <4-1> 改善についての態度 (改善意向) <4-2>
運営管理	管理費の運営についての態度 (運営方法についての評価) <4-2>	管理費についての態度 (使途の認知) <4-1> 集会への参加についての態度 (今までの参加状況と今後の参加意向) 居住者組織の役員就任についての態度 (今までの役員就任経験と今後の意向)

1). 調査項目の設定 (表8.1)

調査項目は共同住宅管理の三側面と、決定過程および執行過程の行為が入るように項目を設定した。態度には行動的成分と認知的成分、感情的成分がある。本研究は居住者の管理参加を考えるものであるので行動的成分をみることが中心になる。しかし、居住者の管理参加要求は、現状の管理方法の影響を受けて、行動として表面化していないことが考えられる。そこで、行動的成分としては、現状の参加の状態や参加の経験と、あわせて参加意向（今後参加していきたいと考えているか）に関する項目を設定し、さらに認知的成分として管理方法の評価等に関する項目を設定した。

2). 調査対象住宅の選定と概要

本調査では居住者の性格や条件と管理態度の関係を明らかにしていく。居住者の管理態度を規定していると考えられる他の要因（所有形態および現在取られている管理方法）があたえる影響については、次章（第9章）で扱うことにし、本章では、居住者の性格のなかでも居住の状態（利用人数としての家族形態や利用期間としての居住年数等、以下、居住者の属性等と呼ぶ）および居住者組織の状態（居住者組織の有無、活動状況等）による居住者の管理態度の相違を明らかにしていく。そこで、対象の居住者の所有形態、および現状の管理方法を一定にするために、一つには、本章の研究対象居住者は所有権のない「借家人」に限定する。そのため、調査対象住宅は居住者が借家人として居住することを前提として供給されている賃貸共同住宅とした。二つめには、現状の管理方法をなるべく似たものにするために、日常的な管理は管理人や管理会社、経営者が担当し、居住者が日常的に管理に参加することがほとんどない制度をとっている住宅を対象とした。そして、様々な性格と条件（居住者の家族形態、在宅状況、居住年数等や居住者組織の状態）の居住者が含まれるようにするために、賃貸共同住宅を住宅の立地する位置と供給主体の性格から四つのタイプに分類し、それぞれのタイプでワンルームタイプから3LDKや4DKの多様な住戸タイプを含むように対象住宅を選定した。四つのタイプとは以下のとおりである。

タイプ1：都心立地・民間賃貸非木造共同住宅（以下、都心民間と呼ぶ）

都心六区（北区、西区、中央区、浪速区、淀川区、天王寺区）に立地する民間賃貸非木造共同住宅である。調査対象住宅は民間賃貸非木造共同住宅のリストから様々な住戸タイプをもつ住宅が入るように、9住宅（A-1～A-9）を選定した⁵⁾。

タイプ2：都心立地・住宅都市整備公団の賃貸住宅（以下、都心公団と呼ぶ）

都心六区に立地する住宅都市整備公団の賃貸住宅である。調査対象住宅は居住者の家族形態や居住年数などが多様になるように、住戸タイプが多様で、入居開始経過年数が長い住宅（B住宅）を選定した。

タイプ3：郊外立地・民間賃貸非木造共同住宅（以下、郊外民間と呼ぶ）

郊外に立地する民間賃貸非木造共同住宅である。調査対象住宅は共用施設などの共用スペースがあり、タイプ4のD住宅と同市に立地している住宅として、10住宅（C-1～C-10）を選定した。具体的な対象住宅の選定は、以上あげた条件をみたすために大阪府特定賃貸住宅建設資金融資斡旋制度を利用した賃貸住宅リストから選定した。

タイプ4：郊外立地、住宅都市整備公団の賃貸住宅（以下、郊外公団と呼ぶ）

郊外に立地する住宅都市整備公団の賃貸住宅である。調査対象住宅は居住者の家族形態や居住年数などが多様になるように、住戸タイプが多様で、入居開始経過年数が長い住宅（D住宅）を選定した。

各タイプの対象住宅の概要は表8.2である。

3). 調査の方法

各調査対象住宅の居住者に管理参加態度を把握する為のアンケート調査を実施した。調査対象住戸数は、各タイプごとにほぼ同数のサンプルを取ることを目標としたため、オートロックシステムを採用している住宅を多く含むタイプ1については、配票や回収の困難性を考慮し、初めから対象住戸を多く選定しておいた。調査方法は原則として、各住戸の居住者にアンケート票を直接配布し、留置自記入後、直接回収とした。ただし、民間賃貸共同住宅に関しては、三度以上日時を変えて訪問しても留守の場合およびオートロックシステムを採用している住宅では、ドアポストまたは集合ポストにアンケート票を投函し、郵送による回収という形をとった。そのため、公団住宅と比べると民間賃貸共同住宅は低い回収率になっている。調査は1991年11月～12月に実施した。調査配票回収状況は表8.3である。

表8.2 調査対象住宅の建物概要及び管理状態

住宅 タイプ	住宅 NO	建設 年	住戸数と 主な住戸 タイプ	共用 オート ロック	施設 駐車場	有無 駐輪 場	空室 (戸)	管理人の 有無と 勤務形態	居住者組織 の有無	集会所 開催	役員 選出	ニュース 発行	共同 清掃 実施	管理 費の 報告	行事 実施	防火 訓練 実施
都 心 民 間	A 1	S61	32, 1K	(○)	×	×	2	×	*	×	×	×	×	○	×	×
	A 2	S62	97, 1DK	○	○	○	1 3	○ 住込	×	×	×	○	×	×	×	×
	A 3	不明	55, 2DK	×	○	○	1	○ 住込	×	×	×	×	×	×	×	○
	A 4	S62	28, 2DK	○	×	○	不明	○ 通い	×	×	×	○	×	×	×	○
	A 5	S58	46, 2DK	×	×	○	3	○ 住込	×	×	×	○	×	×	×	○
	A 6	H 1	54, 4DK	○	○	○	不明	○ 通い	×	×	×	○	×	×	×	×
	A 7	H 1	28, 3DK	○	○	○	不明	○ 住込	×	×	×	×	×	×	×	○
	A 8	S36	23, 3DK	×	○	○	不明	○ 通い	×	×	×	○	×	○	×	○
	A 9	S53	21, 3DK	×	×	○	不明	○ 住込	×	×	×	×	×	×	×	○
都心公団	B	S33	263, 1K-2LDK	×	○	○	不明	○ 通い	○	○	○	○	○	○	○	○
郊 外 民 間	C 1	S53	39, 3DK	×	○	○	2	×	×	×	×	×	×	×	×	○
	C 2	S53	14, 3DK	×	○	○	1	×	×	×	×	○	×	不明	×	不明
	C 3	S54	23, 3DK	×	○	○	1	×	×	×	×	○	×	不明	×	不明
	C 4	S55	36, 3DK	×	○	○	2	×	×	×	×	×	×	不明	×	不明
	C 5	S61	15, 3DK	×	○	○	4	×	×	×	×	×	×	不明	×	不明
	C 6	S61	16, 3DK	×	○	○	1	×	×	×	×	×	×	不明	×	不明
	C 7	S62	15, 3DK	×	○	○	0	×	×	×	×	×	×	不明	×	不明
	C 8	H 1	15, 3DK	×	○	○	0	×	×	×	×	○	×	×	×	×
	C 9	H 1	10, 2DK	×	○	○	0	×	×	×	×	×	×	不明	×	不明
	C 10	不明	4, 2DK	×	○	○	0	×	×	×	×	×	×	不明	×	不明
郊外公団	D	S38	1058, 1DK-3K	×	○	○	不明	○ 通い	○	○	○	○	○	○	○	○

○：ある、している ×：ない、していない *：経営者が管理人として住込み
ニュース発行：ニュースの発行や掲示物の状態

表8.3 調査配票・回収状況

住宅タイプ	配票数			回収数	回収率 (%)
	直接配票	間接配票	合 計		
都心民間	59	258	317	82	25.9
都心公団	75	0	75	72	96.0
郊外民間	81	65	146	95	64.4
郊外公団	119	0	119	109	91.6
合計	334	323	657	358	54.5

8. 2 居住者の基本的属性（表8.4）

調査対象住戸はすべて「住宅」として供給されているものである。そのため、全体として、「家族の主たる生活の場」として利用されていることが多い。しかし、都心民間では、それ以外の用途で利用しているものとして、例えば「事務所」「単身赴任用・出張用住宅」「セカンドハウス」「仕事部屋・勉強部屋」などに利用している住戸が全体の2割近くみられる。

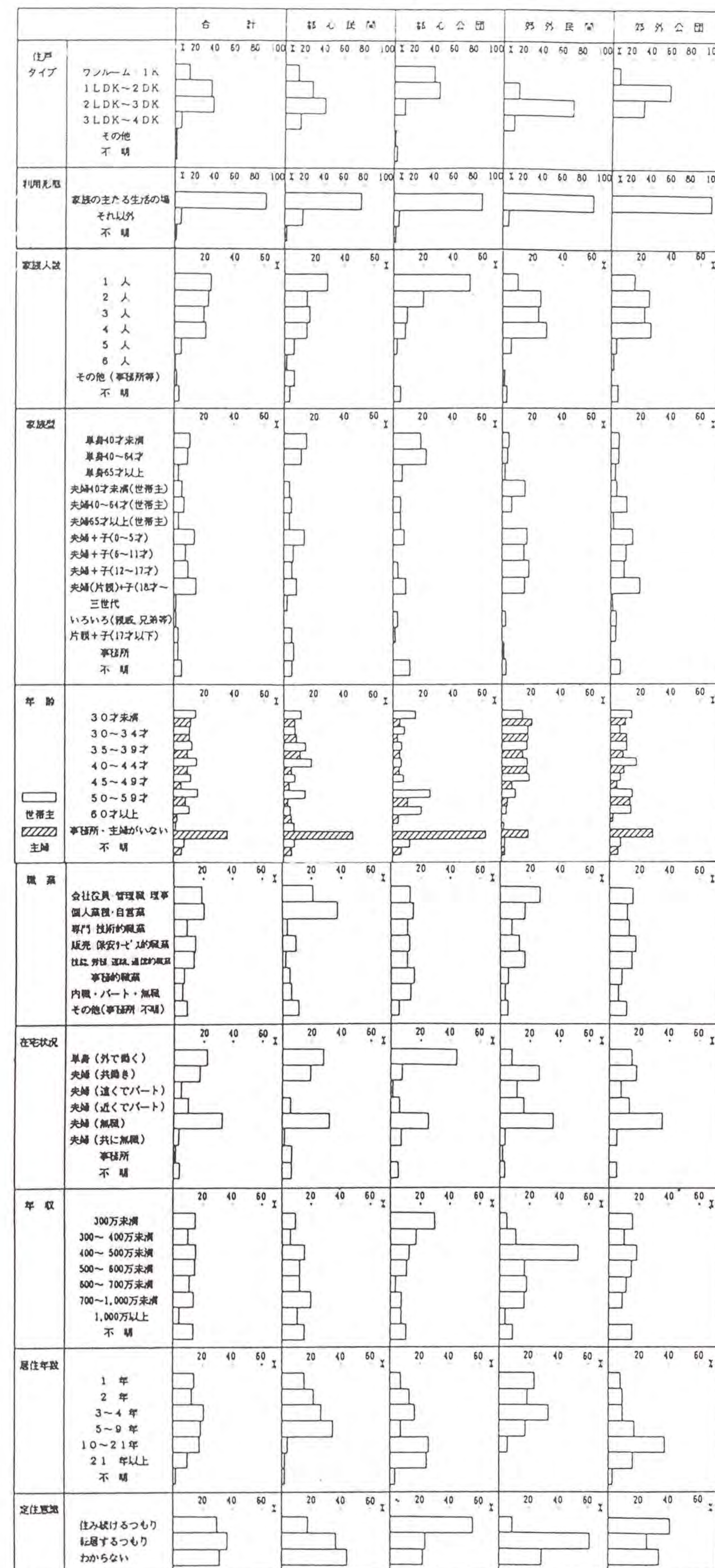
家族形態についてみると、都心民間や都心公団という都心型では「単身者」や「夫婦のみ」という世帯が多く、子供のいる家族が比較的少ない。また、都心公団にも単身者が多いが、そのなかでも高齢者が多いことが特徴としてあげられる。これは、この住宅が入居開始から30年以上経過しており、当初から入居している人が多くいるためである。そのため、入居者全体の年齢層があがり、子供のいる家族が少ない。郊外民間では、子供が生れる前の若い夫婦や子供の年令の低い家族が多い。郊外公団では郊外民間よりも全体的に世帯主の年令もあがり、子供の年齢の高い世帯がやや多い。

世帯主の職業をみると、都心公団、郊外公団には様々な職業がみられるが、都心民間、郊外民間では「会社役員・管理職」「個人業・自営業」などの職業が相対的に多くみられる。また、どの住宅においても単身者をのぞくと、半数近い主婦または主婦に準ずる人が職業をもっている。このように世帯主または主婦の有職状況から、各住宅の昼間の在宅状況をみてみると、各住宅タイプとも昼間在宅率は3～4割である。

居住者の居住年数をみると、公団と民間では違いが大きい。都心民間では居住年数が「5～9年」という人が最も多く、次いで「3～4年」「2年」の人が多い。郊外民間はさらに短く、居住年数が「3～4年」という人が最も多く、次いで「1年」「2～3年」の人が多い。一方、都心公団は「10～20年」「21年以上」の人が多い。郊外公団も「5～9年」「10～20年」「21年以上」の人が多く、居住者の居住年数が長い。そのため、公団と民間では定住意識にも違いが大きくみられ、公団では、「この住宅にずっと住みつづけるつもり」と考えている人が4～5割を占めているが、民間では「この住宅にずっと住みつづけるつもり」と考えている人は2割以下である。特に郊外民間で低く、「ずっと住みつづけるつもり」と考えている人は1割以下である。

このように、賃貸共同住宅の居住者の属性はその住宅の性格により違いがみられ、特に家族形態、居住年数、定住意識に大きな違いがみられる。

表8.4 調査対象住宅の居住者の基本的属性



() 内は主婦の有職状況

8.3 管理に関する日常的な生活態度 (図8.3)

共同住宅の居住者は建物の維持管理や共同生活、地域生活に関してどのような行動をとっているのかをみる。

設定した項目は居住者の態度の状態から因子分析をした結果、大きく三つに分類できた(表 8.5)。

一つは、各住戸内において各自で実施している日常的管理行為で、具体的には「上下階や隣家へ音が響かないようにしている」「柱や壁、敷居をいためないように気を使っている」「衛生上、部屋の換気には気をつけている」等である(これらの項目は表5のFACTOR2が+となったものである。以下、住戸内の態度と呼ぶ)。これらの行為はほとんどの居住者が行っている。しかし、そのなかでも、単身者や若い夫婦、比較的小児の年齢の低い家族ではこれらの行為を行っていることがやや少ない。

二つめは、共同住宅内において近隣居住者とどのように助けあったり、協力しあって生活しようとしているか等を示す、近所づきあい等に関する行為である。具体的には、「隣近所の人に会えばあいさつをする」「近所の人に届いた荷物を預ったり、預ってもらったりしている」「隣近所の人とおすそわけや物の貸し借りをする」等である(これらの項目は表 8.5のFACTOR1が+でFACTOR2及びFACTOR3が-のものである。以下、共同生活態度と呼ぶ)。全体的にみて、「隣近所の人に会えばあいさつをする」は多くの人によって実践されているが、その他の項目に対する居住者の態度は居住者の属性等によって違いがみられる。そのなかで、FACTOR1の性格がもっとも強く表れていた「隣近所の人とおすそわけや物の貸し借りをする」をとりあげて、どのような人がこれらの行為を多く行っているかをみる(図 8.4)。住宅タイプでみると、郊外公団に多い。居住者の属性等でみると、「子供や老人のいる家族」、「居住年数の長い世帯」、「主婦が昼間在宅している世帯」では、これらの行為を多く行っている。特に、これらの行為は居住年数と関係がみられ、長く居住している世帯ほどこれらの行為を多く行っている。また、近隣との共同生活に積極的な態度をとっている人は、「住戸まわりの廊下や階段は自主的に清掃する」という態度をとっていることが多く、共同生活として生活管理面のみでなく、共用空間の維持管理面においても関心が高くなっている。

三つめは地域施設の利用やコミュニティ活動への参加に関する項目で、「地域の運動会などの行事や催しには参加している」「地域の図書館などのコミュニティ施設を利用している」「地域の趣味のサークルに加入し、参加している」である(これらの項目は表5のFACTOR1およびFACTOR3が+となり、FACTOR2が-のものである。以下、地域生活態度と呼ぶ)。これらの行為を行っている人は、先にあげた、住戸内の生活態度や共同生活上の態度の項目に比べると少ない。そのなかで、FACTOR3の性格が強く表れていた「地域の図書館などのコミュニティ施設を利用している」をとりあげて、どのような人がこれらの行為を多く行っているかをみる。住宅タイプでみると、都心公団や郊外公団に多くなっている。特に都心公団に多いのは住宅のすぐ隣に地域の図書館があるためである。居住者の属性等でみると、「子供のいる家族」ではこれらの行為を行っていることがやや多く、「単身者」では少ない。また「居住年数が長い世帯」、「昼間在宅している世帯」では多い。

表8.5 居住者の管理に関する日常的な生活態度項目間の関係

項目	FACTOR1	FACTOR2	FACTOR3	FACTOR4
流しなどに詰りやすい物を流さない	0.40195	0.60573	-0.11165	-0.16238
部屋の換気には気を使っている	0.41890	0.53685	0.16000	0.29324
ドアの開閉に気を使っている	0.49898	0.50412	-0.15861	-0.28572
柱や壁、敷居を傷めないようする	0.24287	0.66551	0.12557	0.02955
年1回は大掃除をしている	0.19688	0.37665	0.31536	0.67139
まわりへの音は気を使っている	0.52469	0.43617	-0.23665	-0.27163
隣近所の人と会えばあいさつをする	0.64130	-0.03485	-0.29707	-0.11590
近所の荷物を預り、預ってもらう	0.63994	-0.25112	0.47064	0.06212
長期留守時には隣近所に声をかける	0.72395	-0.24094	-0.11870	0.18143
地域の情報を隣近所の人から聞く	0.72713	-0.29871	-0.04486	0.11813
隣近所とおすそわけや物の貸借をする	0.77534	-0.28788	0.03300	0.18958
住戸のまわりを自主的に清掃する	0.72708	0.16009	-0.12496	0.15750
地域のコミュニティ施設を利用する	0.41486	-0.12957	0.60673	0.34002
運動会などの地域の行事に参加する	0.67909	-0.23676	0.36174	-0.15821
地域のサークルに加入し、参加する	0.55075	-0.10120	0.45876	-0.19522
寄与率	32.7	13.9	8.6	6.8
累積寄与率	32.7	46.6	55.2	62.0



図8.3 居住者の管理に関する日常的な生活態度

以上のように、共同住宅の居住者は日常的な生活態度を通じて、共同生活や建物の維持管理を円滑に行っていくための管理参加を行っている。特に、昼間在宅している世帯、居住年数が高い世帯、家族に老人や子供がいる家族の場合には、近隣や地域とのつながりが強く求めるようになり、地域に根ざし、居住者相互が助けあって暮らしていこうという行動が多くみられる。

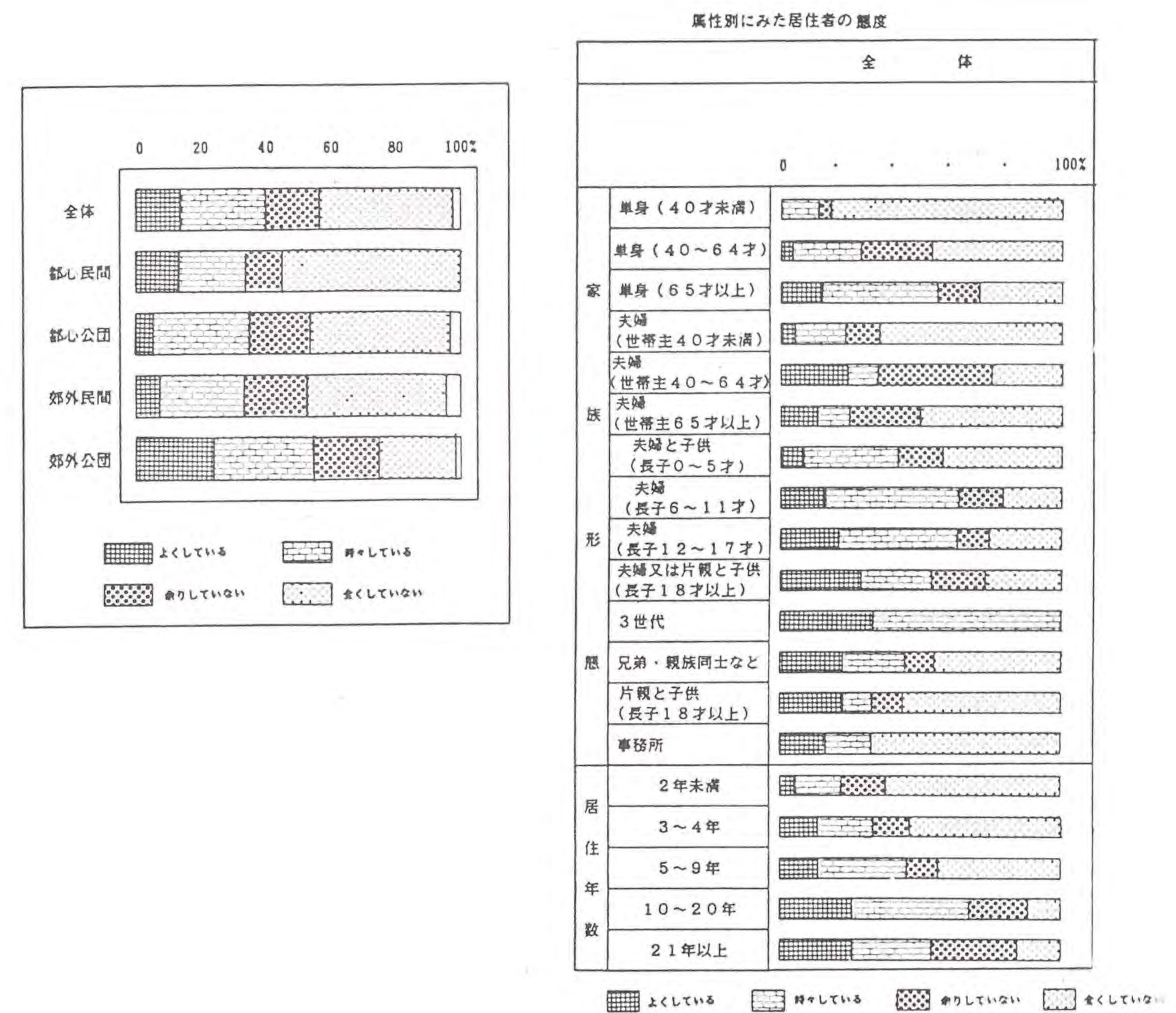


図8.4 居住者属性別にみた「近所の人とおすそわけ」についての態度

8. 4 居住者の管理参加態度

8.4.1 居住者の管理参加の現状と意向

居住者の管理参加の現状と意向を三側面についてみていく。

①生活管理について

生活管理については 1.住宅内のニュースや掲示板などの掲示物の購読状況とその評価、2.住宅内の居住者の親睦をはかる為の行事やコミュニティ活動への参加の現状と意向、3.災害時にそなえての防火訓練や避難訓練への参加の現状と意向についてみる。

住宅内のニュースや掲示物について「よく読む」と回答している人は公団では約6割、民間では「ニュース等はない」と回答している人も多いが、約4割の人が「よく読む」と答えている。また、このようなニュース等の必要性については、「必要がある」と答えている人は公団では6割、民間では4割である。「内容によっては必要である」と回答している人をあわせると、民間郊外ではやや少ないが、だいたい9割の人が必要と考えている。また、居住者の属性等による違いはみられない(図8.5)。

住宅内のコミュニティ活動への参加については、現状の参加状況は民間ではほとんどコミュニティ活動が行われていないので、居住者の参加状況が低く、公団と民間の居住者の態度に大きな差がみられる。参加意向については、コミュニティ活動に「なるべく参加したい」「内容によっては参加したい」をあわせると、約7割の人に参加意向がみられる(図8.6)。この参加意向は都心公団、郊外公団でやや高いが、住宅タイプによる差はほとんどみられない。居住者の属性等でみると、全体的に「子供のいる家族」「昼間在宅している世帯」「居住年数が長い世帯」「定住するつもりである世帯」に参加意向が高い。

次に、防火訓練や消防訓練への参加についてみる。防火訓練等に関しても現状では参加状態が低い、防火訓練や避難訓練への参加意向は、「なるべく参加したい」「内容によっては参加したい」をあわせると、約8割の人に参加意向がみられる(図8.7)。居住者の属性等でみると、コミュニティ活動と似た傾向になり、特に小さい子供のいる家族で参加意向が高い。

②維持管理について

居住者は「廊下や階段の電球がきれている、またはきれいかかっている」「床のタイル等がはがれておりちょっとした修繕が必要である箇所」等を見つけた場合に、現地管理担当者の常駐していない郊外民間では居住者が「担当者に言う」ということは少ないが、それ以外の住宅タイプでは、居住者の多くは「担当者に言う」という形で建物の維持管理に協力している(図8.8)。

共用部分の日常的な清掃については、現在、どの住宅タイプにおいても、管理人または業者が行う制度がとられている。そのため、現状の清掃への居住者の参加はどの住宅タイプでも1割程度で少ない。共同清掃への参加意向をみると、「なるべく参加したい」「内容によっては参加したい」をあわせると、どの住宅タイプでも約5~6割の人に参加意向がみられ、住宅タイプによる大きな相違はみられない。また居住者の属性等では全体的に「単身者」の参加意向が低い(図8.9)。

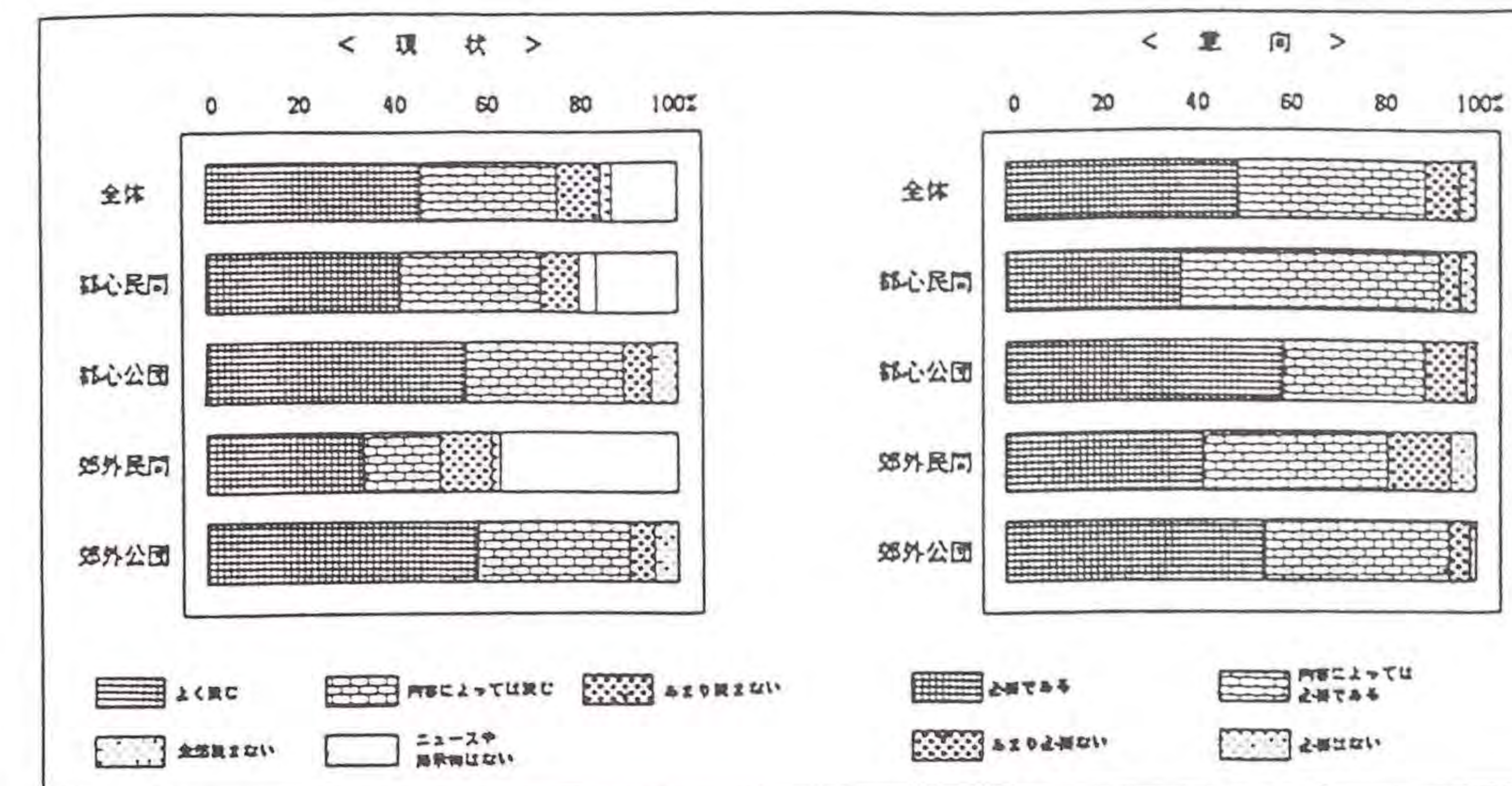


図8.5 ニュースや掲示板についての居住者の態度

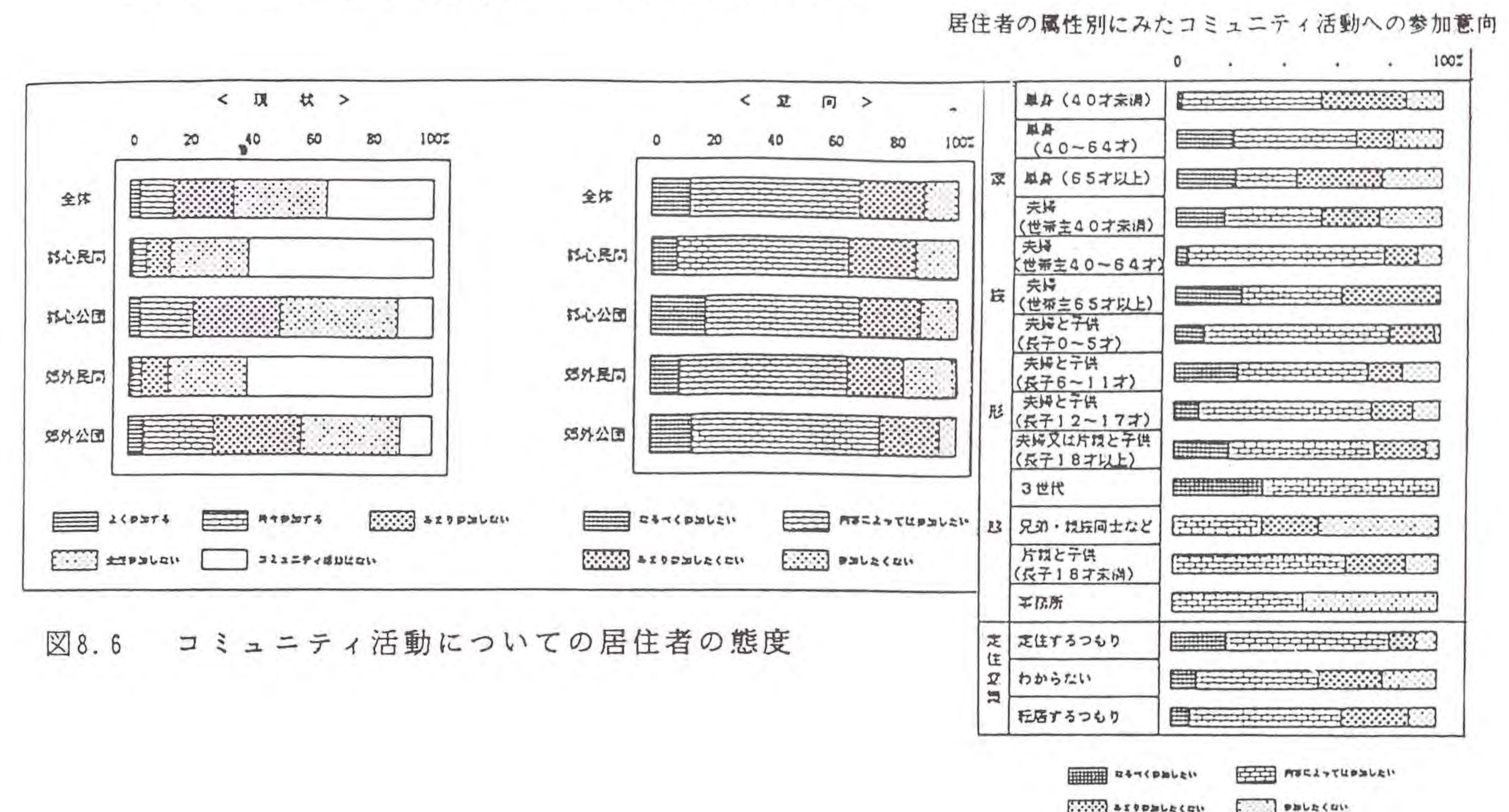


図8.6 コミュニティ活動についての居住者の態度

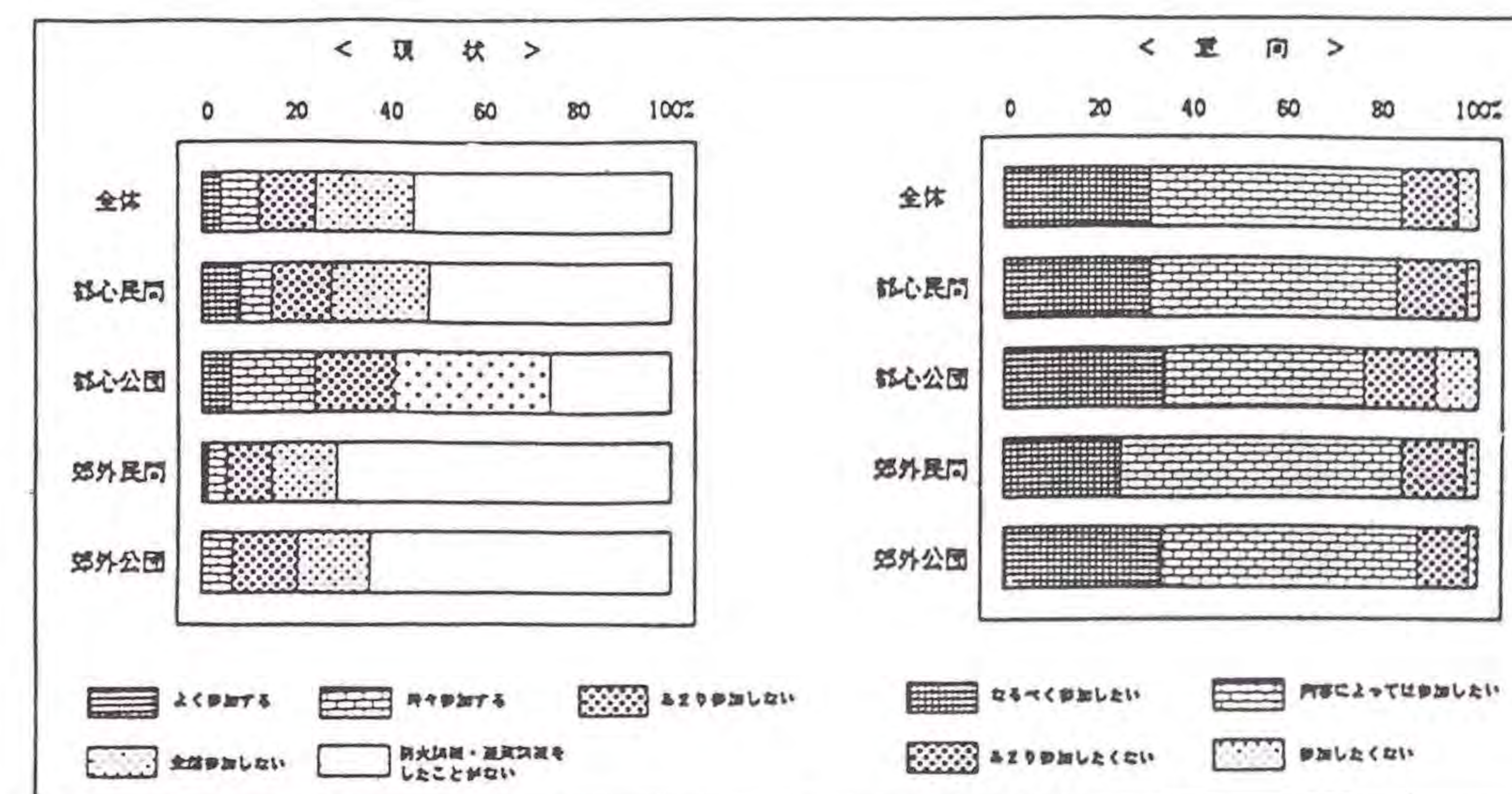


図8.7 防火・防犯訓練についての居住者の態度

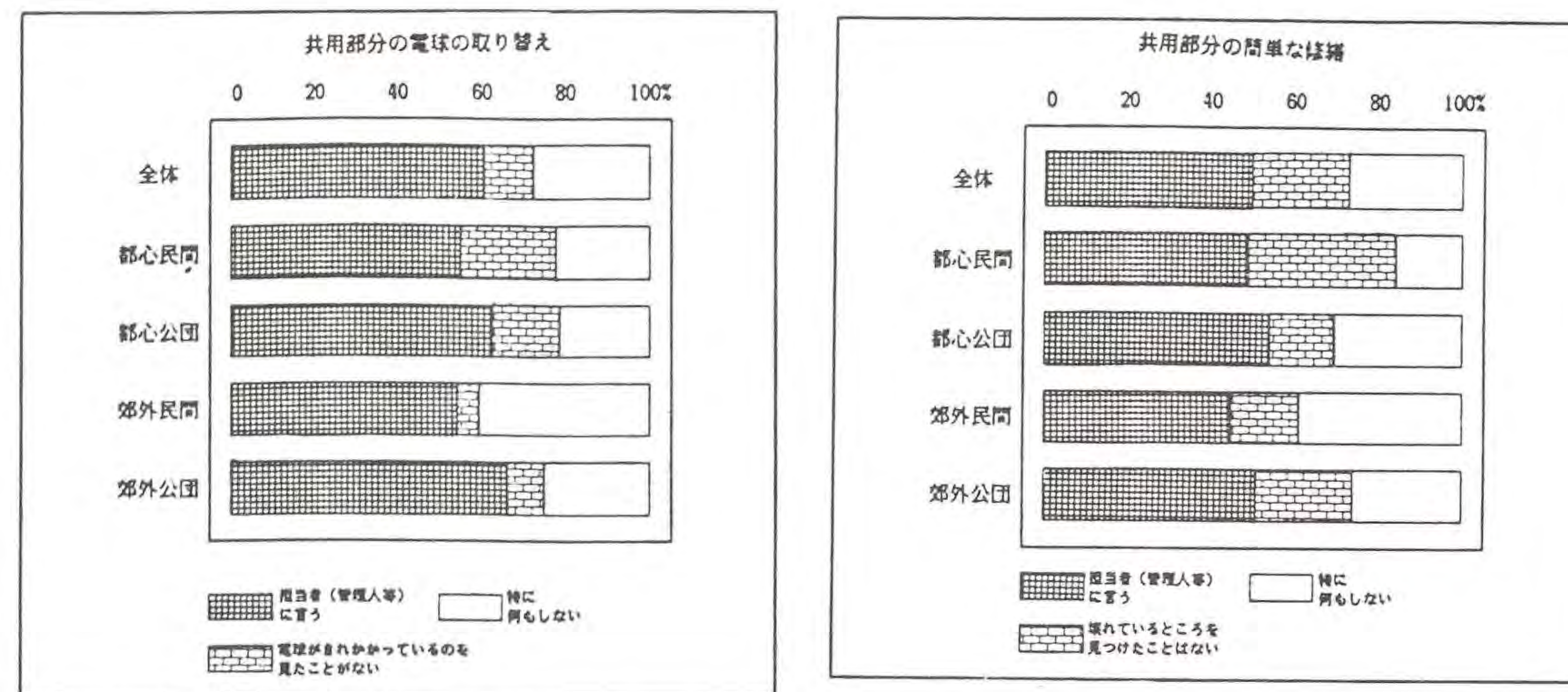
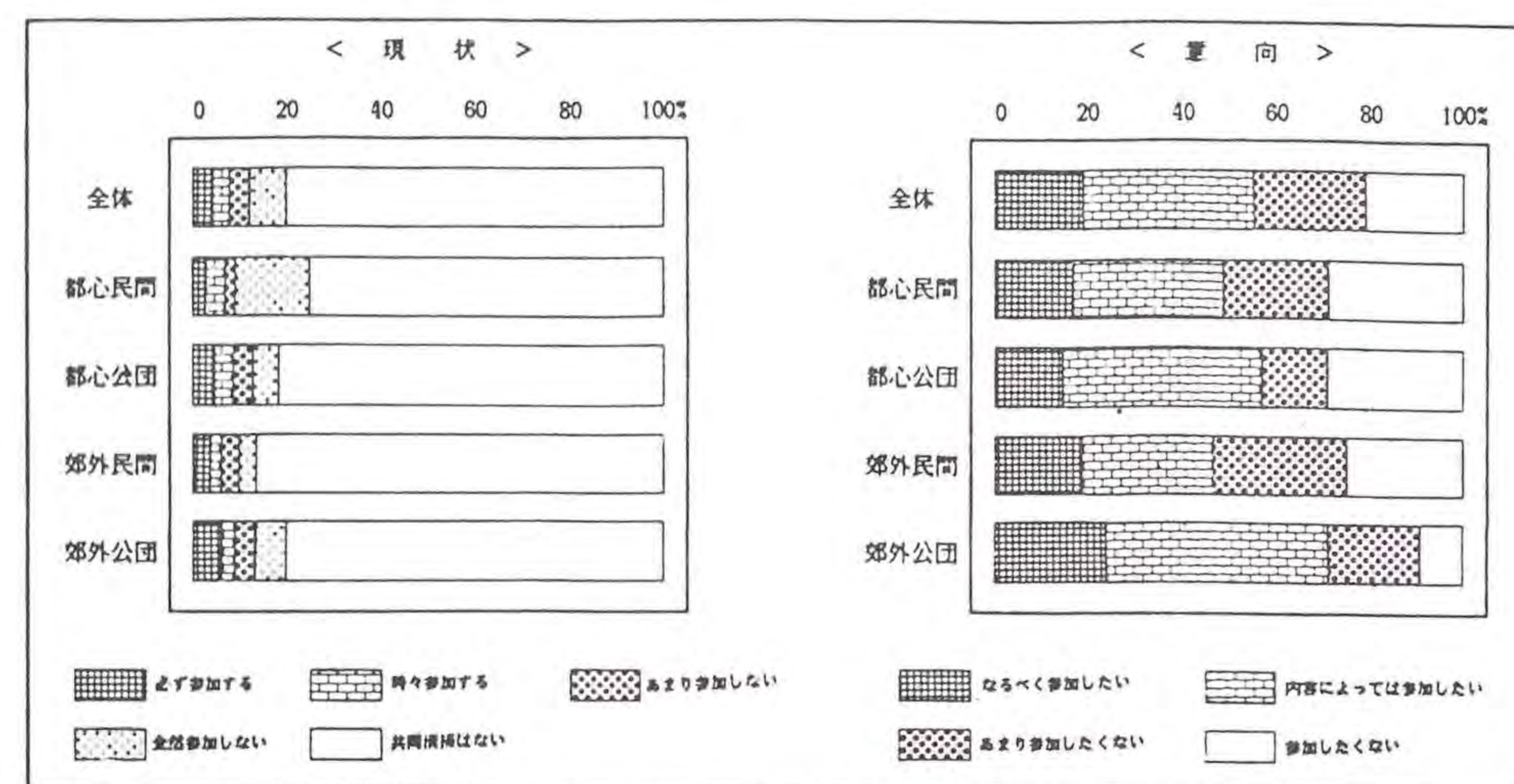


図8.8 日常的な共用部分の維持保全についての居住者の態度
—電気の取替や簡単な修繕の必要な箇所を見つけた場合—



全 体		都 心 民 間	都 心 公 団	郊 外 民 間	郊 外 公 団								
0 100%		参加する したくない	参加する したくない	参加する したくない	参加する したくない								
家 族 形 態	単身（40才未満）	3	1	4	4	8	3	3	2	3	2	4	1
	単身（40～64才）	5	1	4	1	6	5	1	1	3	3	3	3
	単身（65才以上）					1	1	1			1	1	1
	夫婦（世帯主40才未満）	1	2			1	2	3	6	3	1	1	2
	夫婦（世帯主40～64才）		2	1	1	3	2	1	1	1	3	3	1
	夫婦（世帯主65才以上）	1	1	1	1	2						1	
	夫婦と子供（長子0～5才）	1	4	3	3	4	2	2	5	4	3	5	2
	夫婦と子供（長子6～11才）	2	1	1	2			2	3	2	6	2	6
	夫婦と子供（長子12～17才）	1	2		1	1	2	3	4	4	2	3	5
	夫婦又は片親と子供（長子18才以上）	3	2		3	3	2	2	4	5	3	1	5
	3世代			1									1
	兄弟・親族同士など				1	1	1	1		1	2	1	
	片親と子供（長子18才未満）	1	3	1		1					1	1	1
	事務所	1	1	3						1			

なるべく参加したい

内容によっては参加したい

あまり参加したくない

参加したくない

* 数字は各住宅タイプごとのそれぞれの回答数に答えた人の数

図8.9 共同清掃についての居住者の態度

③運営管理について

運営管理に関する居住者の態度として、居住者はどの程度管理費(共益費)の使われ方を知っているのかをみる。居住者の管理費の使途の認知状況は住宅タイプによって大きく異なっている。公団では管理費の使途について書面で居住者各自に報告が行われているため、約8割の居住者が使途を認知している。しかし、民間では管理費の使途について居住者への報告が行われることがほとんどないため、居住者がそれらを認知する機会が少なく、低い認知状態である(図8.10)。

居住者組織(自治会等)の集会等、居住者が集って話合う場にどの程度参加しているかをみる。居住者の集会への参加状況は公団と民間で大きな違いがみられる。それは調査対象の公団の二団地では居住者組織として自治会が結成されており、集会が開かれる機会が多くあるが、民間では集会が開かれていないからである。しかし、居住者の集会への参加意向をみると、どの住宅タイプにおいても、「なるべく参加したい」「内容によっては参加したい」をあわせると、約5~7割の人に参加意向がみられる。居住者の属性等でみると、「単身者」の参加意向は低く、「住み続けるつもりである世帯」「昼間在宅している世帯」では、参加意向が高くなっている(図8.11)。

居住者がどのような内容の時に集会に参加したいと考えているかをみる(表8.6)。全体的に関心の高いのは「避難訓練の実施」「自転車置場の使い方」「大規模修繕の時期・方法・費用」についてである。「管理費」「自転車置場の使い方」については民間で関心が高く、「小規模な補修の決定」「大規模な修繕の時期・方法・費用」「改築や増築」「駐車場の増設」については公団で関心が高くなっている。このことは賃貸共同住宅の居住者は一般的には毎日の生活や利用とのつながりの強いものに関心が高いが、その住宅の状況(管理費が高い、修繕をする必要性が高い等)に応じて、維持管理や運営管理への関心が高まることを示している。

居住者組織(自治会等)の役員就任について、民間では役員の選出を行っていないことが多い為、公団の居住者に比べると居住者の役員就任経験は低い。役員就任についての意向をみると、同じ運営管理面への参加でも集会への参加意向と比べると全体的に低い(図8.12)。住宅タイプでみると、郊外公団では他のタイプに比べて参加意向が高くなり、「引き受ける」「たのまれば引き受ける」「順番なら引き受ける」「役によっては引き受ける」をあわせると、約5割の人に役員就任意向がみられる。その他の住宅タイプの居住者では役員就任意向は2割である。居住者の属性等にみると、「単身者」特に「高齢の単身者」に就任意向が低い。また、「居住年数が長い世帯」「昼間在宅している世帯」では役員就任意向が高い。

以上のように、共同住宅の居住者の多くは、コミュニティ活動、防火・避難訓練、共同清掃のような日常的な維持管理、生活管理面に、居住者が参加することで、居住者間の親睦を深めつつ、生活環境の安全性や衛生性、美観などを高めていくことを必要と感じ、これらの行為に参加していきたいという意向をもっている。また、運営管理への参加意向は生活や利用上のかかわりの強いものに関しては集会に参加し、意見を言うという形で参加していきたいと考えている。また、居住年数が長い場合には、役員就任意向が高まり、さらに定住するつもりである場合には集会への参加意向が高くなる等、全体

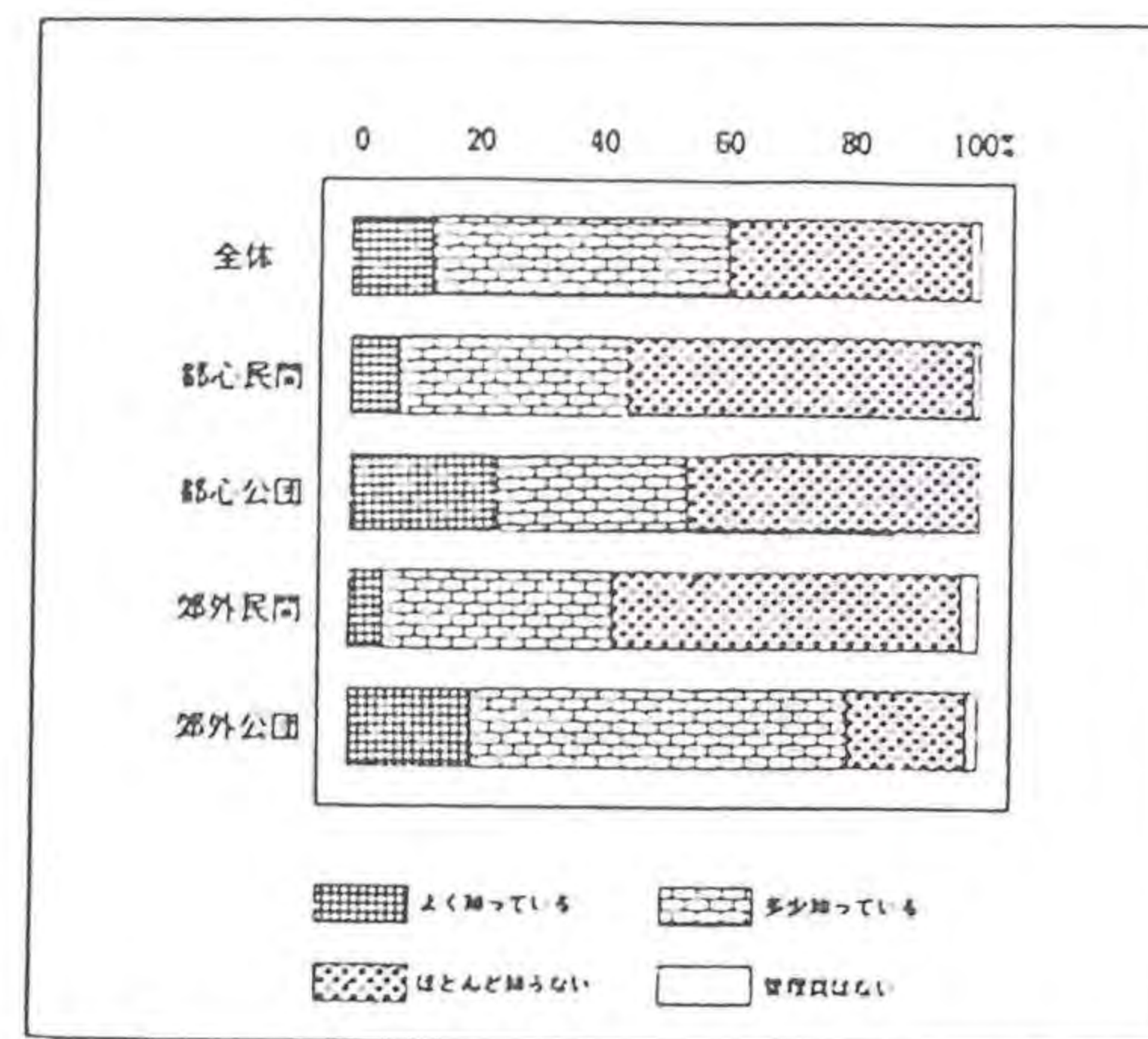
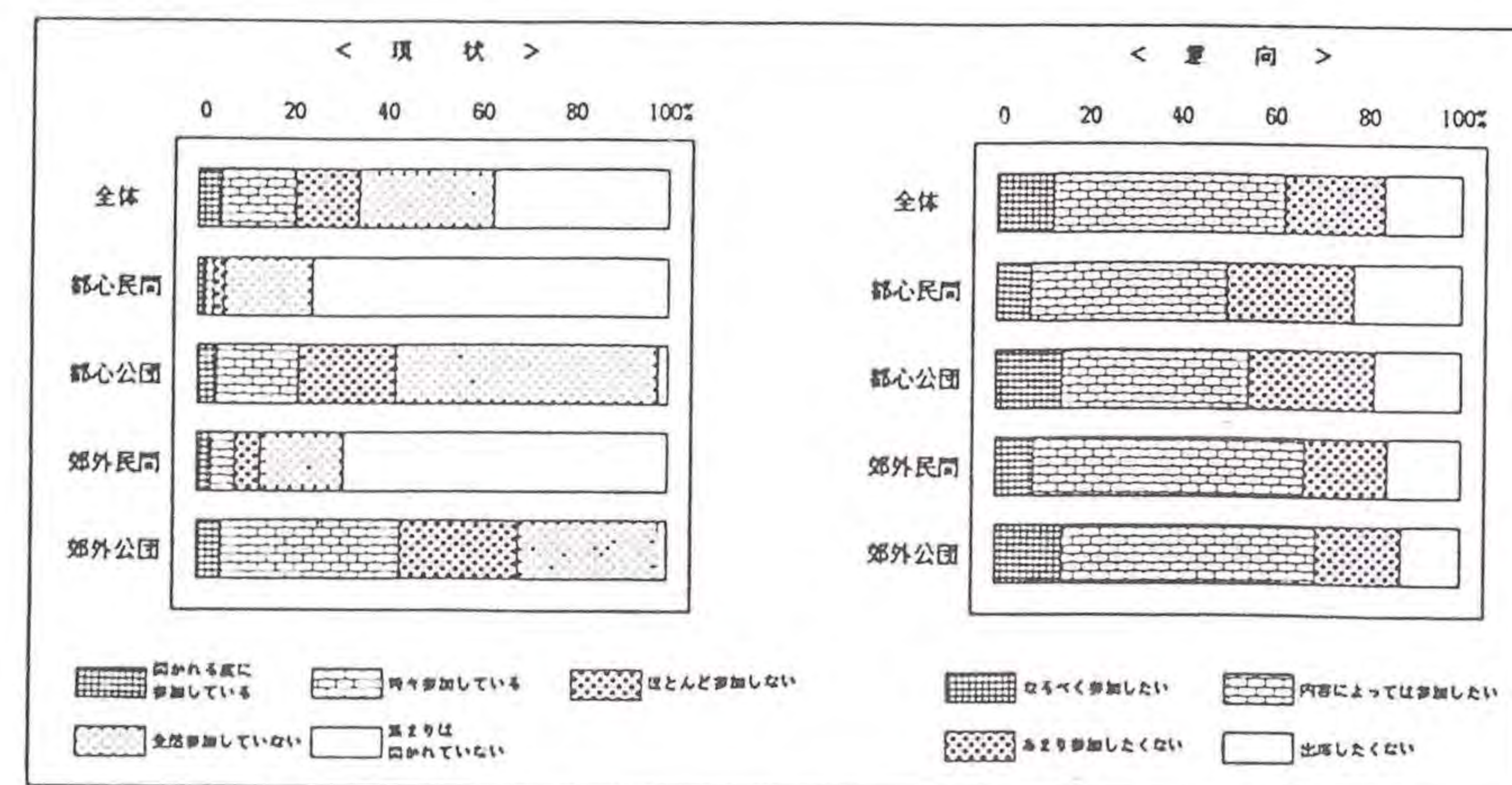


図8.10 管理費の使途についての居住者の態度



全 体		都心民間	都心公団	郊外民間	郊外公団
単身 (40才未満)	3 8 2	4 5 5	1 3 1	4 2 1	
単身 (40~64才)	6 1 3	2 8 4	2 1 3	1 4 1	1
単身 (65才以上)		1 1 2	1	1 1 1	
夫婦 (世帯主40才未満)	3	1	2 7 2	3 1	3
夫婦 (世帯主40~64才)	1 2 1	3 1	2 5		3 5 1
夫婦 (世帯主65才以上)	1 2	1 1	2		1
夫婦と子供 (長子0~5才)	5 2 4	4 1 1	9 4 1	6 4 3	
夫婦と子供 (長子6~11才)	2 2 1	1	2 8 1	2 4 6	1
夫婦と子供 (長子12~17才)	2 1 1	1 1 1	2 9 3	2 5 4	1
夫婦又は片親と子供 (長子18才以上)	3 3 1	3 2 1	10 3 1	16 2 2	
3世代	1 1			1	
兄弟・親族同士など		1 1 1	1	1 1	3
片親と子供 (長子18才未満)	3 1 1	1		2	1
事務所	2 3			1	
定住意識					
定住するつもり	3 6 3	3 10 15	10 5 1	4 2 8	26 3 6
わからない	3 13 8	9 1 5 5	4 3 15	7 2 5	18 5 5
転居するつもり	1 14 10	6 8 4	4 6 34	10 8 3	11 11 1
居住年数					
2年未満	1 14 7	7 2 8	3 2 5	23 7 5	2 10 4
3~4年	2 6 7	3 4 5	2 17	8 4 2	3 2 2
5~9年	4 10 5	8 1 1	4 2 10	3 2 1	10 3 4
10~20年	2 1	3 11	4 1	5 1	9 20 7
21年以上	1	5 5	4 4		2 11 3
在宅状況					
単身 (外で働く)	11 8	4 2 13	11 6 1	3 3 1	2 8 4
夫婦 (共働きか遠くのパート)	3 5	4 4 2	3 1 1	3 21	4 5 3
夫婦 (近所のパートか内職)	1 1	1 1 1	1 3	2 8	1 2 3
夫婦 専業主婦 (無職)	3 15	4 5 5	10 6 3	4 20	9 3 8

図8.11 集会参加についての居住者の態度

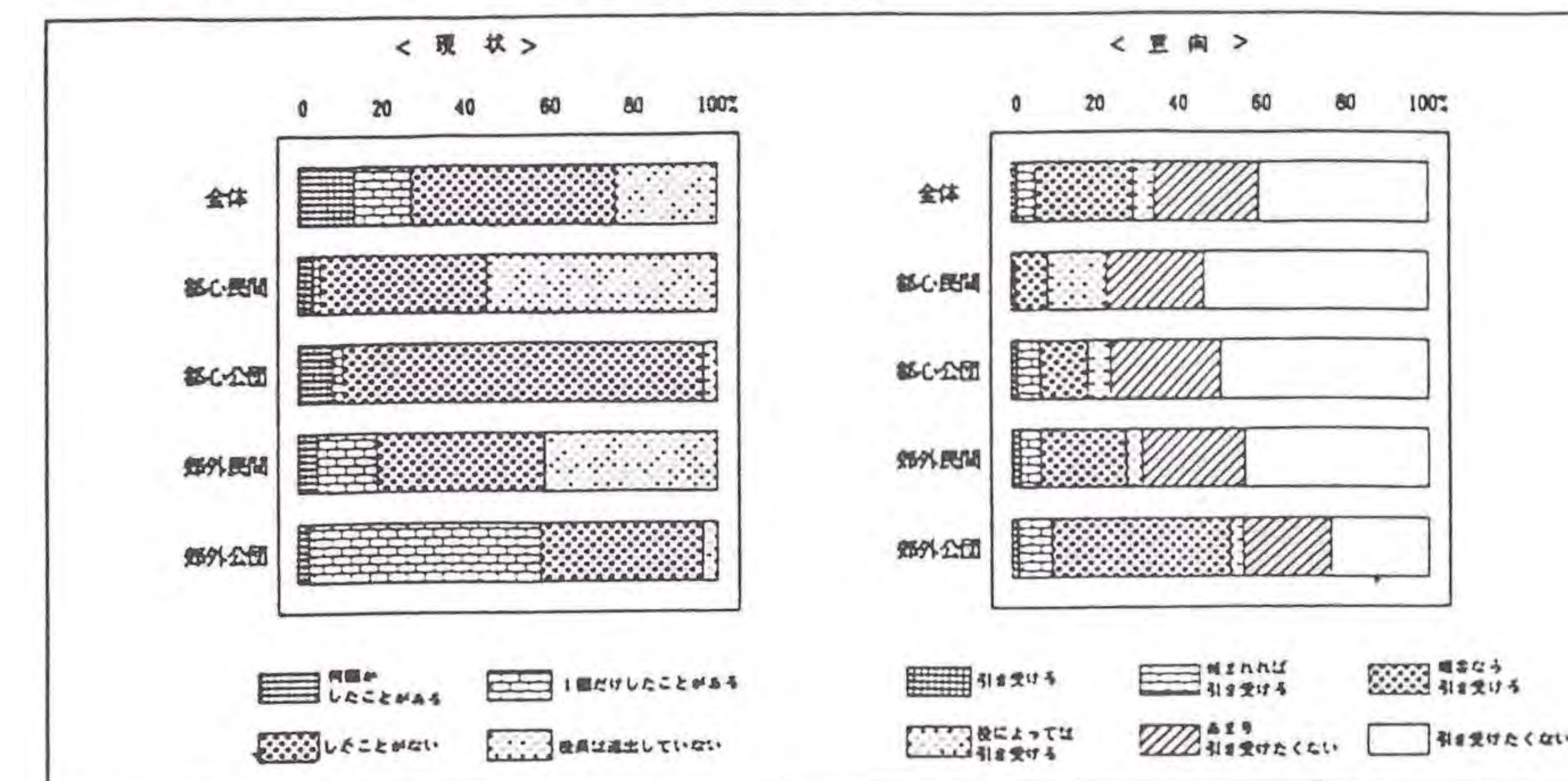
表8.6 内容別にみた居住者の集会への参加意向

	全体	都心民間	都心公団	郊外民間	郊外公団	タイプ差
生活管理						
遊覧訓練の実施について	31.5	31.7	32.2	30.0	32.6	×
ペットの飼育について	22.5	30.1	20.3	22.5	18.8	×
コミュニティ活動の実施について	10.4	9.5	6.8	10.0	13.5	×
維持管理						
大規模な修繕の時期、方法、費用について	36.9	31.7	35.6	26.8	43.8	○
改善や増築について	30.9	20.6	37.3	11.3	50.0	●
駐車場の増設について	30.9	27.0	33.9	21.3	39.6	●
小規模な補修の決定について	23.8	17.5	22.0	18.8	33.3	●
排水管の清掃日の決定について	13.1	11.1	6.8	17.5	14.6	×
共同清掃の日時について	8.1	7.9	3.4	12.5	7.3	×
運営管理						
自転車置場の使い方について	36.6	50.8	30.5	32.3	29.2	×
駐車場の使用者と料金の決定について	22.5	12.7	27.1	26.3	32.8	×
管理費 (共益費) の決定について	22.5	28.6	18.6	35.0	10.4	●

*数字は「集会に出席したくない」と回答した人を除いて、各内容の場合に集会に出席したいと回答した人の比率 (%)

*タイプ差: タイプによる差が危険率5%で有意な差がみられるもの●

危険率10%で有意な差がみられるもの○ 危険率10%でも有意な差がみられないもの×



全 体		都心民間	都心公団	郊外民間	郊外公団
単身 (40才未満)	1 1 10	1 5 7	1	3	2 2 3
単身 (40~64才)	1 1 3	5 1 1	4 8	2	2 5 1
単身 (65才以上)		1	4		1 3
夫婦で主が40才未満		1 1	1	2 5 7	1 1 1
夫婦で主が40~64才	1	3	1 2	1 1 3	2 1 4
夫婦で主が65才以上	1 1 1	1 1	1		1 1
夫婦と子供 (長子5才未満)	2	4 4	1 1 3	1 3	2 3 2
夫婦と子供 (長子6~11才)	3	3		2 1 1	3 5 1
夫婦と子供 (長子12~17才)	1	1	2 1	5 1 4	5 1 4
夫婦 (片親) と子供 (長子18才以上)	2 3 2	2 2 1	1 1	1 4 1	2 6 13
3世代	1 1				1
兄弟同士 親族同士など			1 1		1 4
片親と子供 (長子18才未満)	1 1 2		1		2 1
定住意識					
定住するつもり	3 3 2	8 1 4	3 12 13	1 2 6	1 3 10
わからない	4 2 8	15 1 2	10 1 1	5 1 5	11 4 11
転居するつもり	1 4 8	17 1 1	1 3 9	1 3 12	3 15 23
居住年数					
2年未満	2 2 6	16 2 1	2 4 5	1 1 7	3 8 18
3~4年	1 3 1	5 8 1	2 9	1 1 6	1 7 14
5~9年	3 1 6	14 1	1 1 3	7 5	1 7 1
10~20年	2 1	1 4	6 8	1 2	3 2 20
21年以上	1	1	1 2	5 6	1 10 6
在宅状況					
単身 (外で働く)	1 4	17 2 1	1 9 16	1 2	1 6 3
夫婦 (共働きか遠くのパート)	1 2 1	2 8 1	1 3	2 3 5	1 9 14
夫婦 (近所のパートか内職)	1	2	1	1 2	1 2 1 4
夫婦 専業主婦 (無職)	7 3 6	6 1 4	2 5 9	1 7	2 8 17

図8.12 役員就任についての居住者の態度

的に運営管理への参加意向が高い。

8.4.2 管理方法についての意向

①今後の管理方法について（図8.13）

管理方法として執行過程及び決定過程に居住者はどのように参加したいと望んでいるかをみる。ここでは、執行過程への参加として共用部分の廊下や階段の清掃を取上げた。その理由は、日常的に現地で行ない、専門性の低い行為であるから、居住者が参加しやすいと考えられるからである。決定過程については管理の三側面にわたるように、生活管理面は「生活ルール・規則の作成」について、維持管理面は「修繕・改善の決定」について、運営管理面は「管理費の運営」についてみた。

共用部分の清掃はどの住宅タイプにおいても現在、居住者が参加する方法が取られていない。そのために、「できるかぎり居住者が協力してやっていく」という、居住者が全面的に清掃を担当する方法を支持する人は少ない。全体的に、どの住宅タイプにおいても、原則的には管理会社や管理人に委託する方法を望み、「気がつけば居住者もする」「月一回ぐらい居住者でする」という形で居住者が参加することを支持する人が多い。このように、なんらかの形で居住者も共用部分の清掃に参加した方がよいと考える人が全体的にみられる。また、このような間接的な参加の方法でも高齢者の世帯では消極的な意向である。

「生活ルール・規則の作成」については、居住者がなんらかの形でかかわった方がよいと考える人が全体の8～9割を占めており、特に郊外公団でその比率が高い。

「修繕・改善の決定」「管理費の運営」についても、居住者がなんらかの形でかかわった方がよいと考える人が全体の8割をこえ、公団特に郊外公団でその比率が高い。

このように、居住者は原則的には所有者が管理行為を主に担当する方法を支持しており、労務的作業的な行為への参加よりも、居住者は「所有者に意見を言う」「所有者と話し合う」という形で管理が適正に実施されるように間接的に参加していくことを望む傾向がみられた。また、公団特に郊外公団では居住者が方針決定に参加をし、居住者で方針を決めて実施していくことがよいと考えている人が他の住宅タイプの居住者より多く、特に三側面のなかでも生活管理面である「生活ルール・規則の作成」に関しては多くみられた。

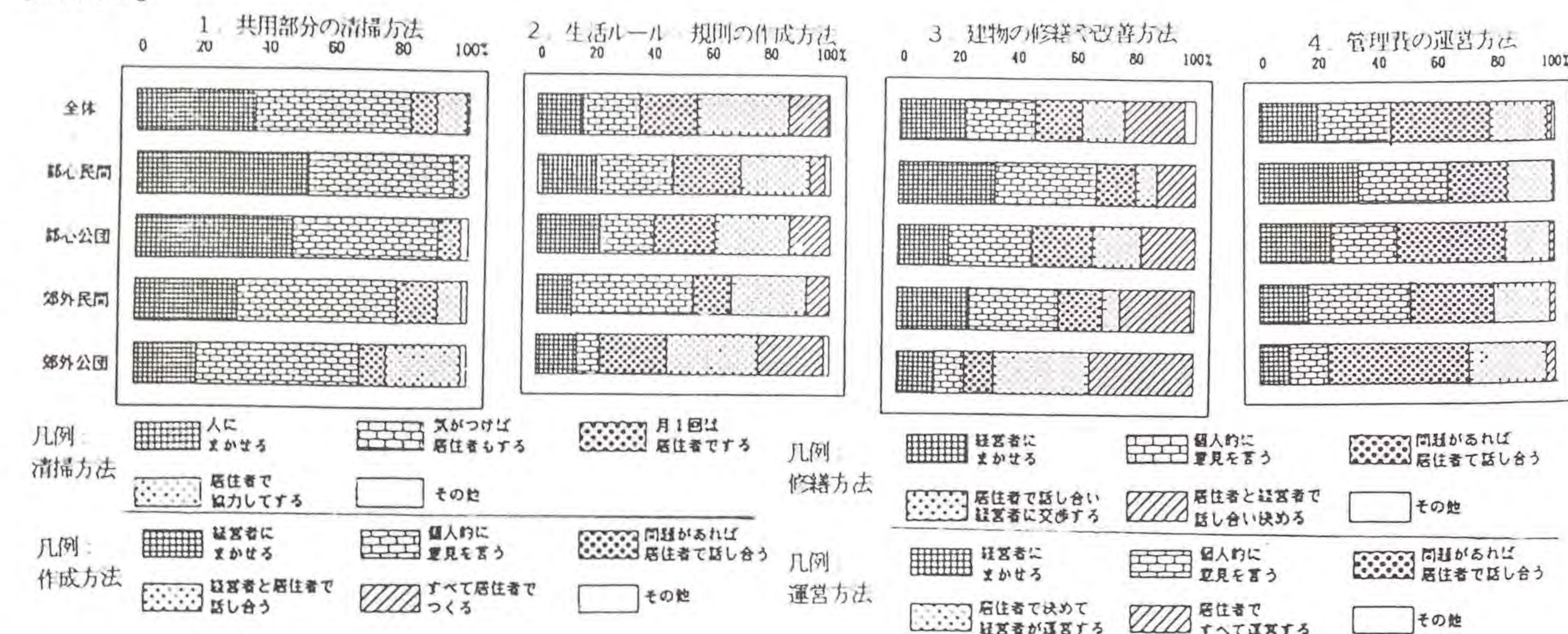


図8.13 今後の管理方法についての居住者の意向

②改善について（図8.14、図8.15）

賃貸共同住宅の場合に、最終的な建物の維持管理の責任は所有者にあるため、居住者の意向により自由に不動産の変更等、改善を行えないことになっている。しかし、居住者は長く居住している間に家族の変化や生活スタイルの変化等が生じて、物理的空間への要求が量的にも質的にも変化していくものと考えられる。また、画一的に創られている住宅を自分の生活や好みに応じたものにしていきたい、また、共用空間についても自分たちの個性あるものにしたい等の要求が高まっていくと考えられる。そこで、居住者は住要求を満たす為に物理的空間にどのように働きかけていきたいと考えているのか、それを改善という視点からみる。改善に関する項目として五つの項目を設定した。「安全性を高めるために手すり等をつける」という項目については、どの住宅タイプの居住者でも賛成の人が多く、約5～6割の人が賛成している。また、「好みによって間仕切りを変えたりして、間取りの変更できるようにする」に関しては民間よりも公団の居住者の方が賛成している人が多い。同様に、「共用スペースに居住者みんなで花や木を植えていく」「集会所などの共用施設はお金をかけても充実させていく」「増築などをして住み続けられるようにする」に関しては、民間よりも公団の居住者の方が賛成している人が多い。特に、「集会所などの共用施設はお金をかけても充実させていく」「増築などをして住み続けられるようにする」にその差は大きくなっている。以上の様な項目は住宅タイプによる差もみられるが、居住者の居住年数や定住意識の差も大きくみられた。特に居住年数が長く、定住するつもりである世帯では改善のどの項目についても賛成する傾向が高い。

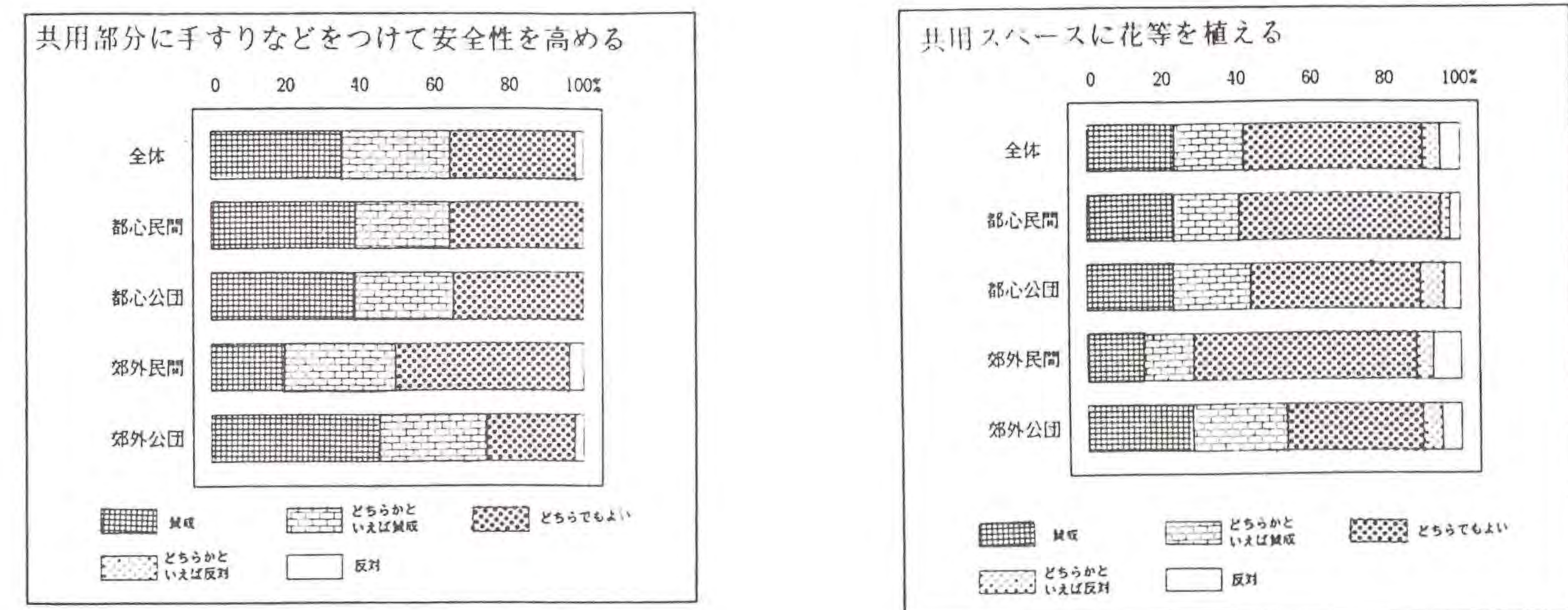
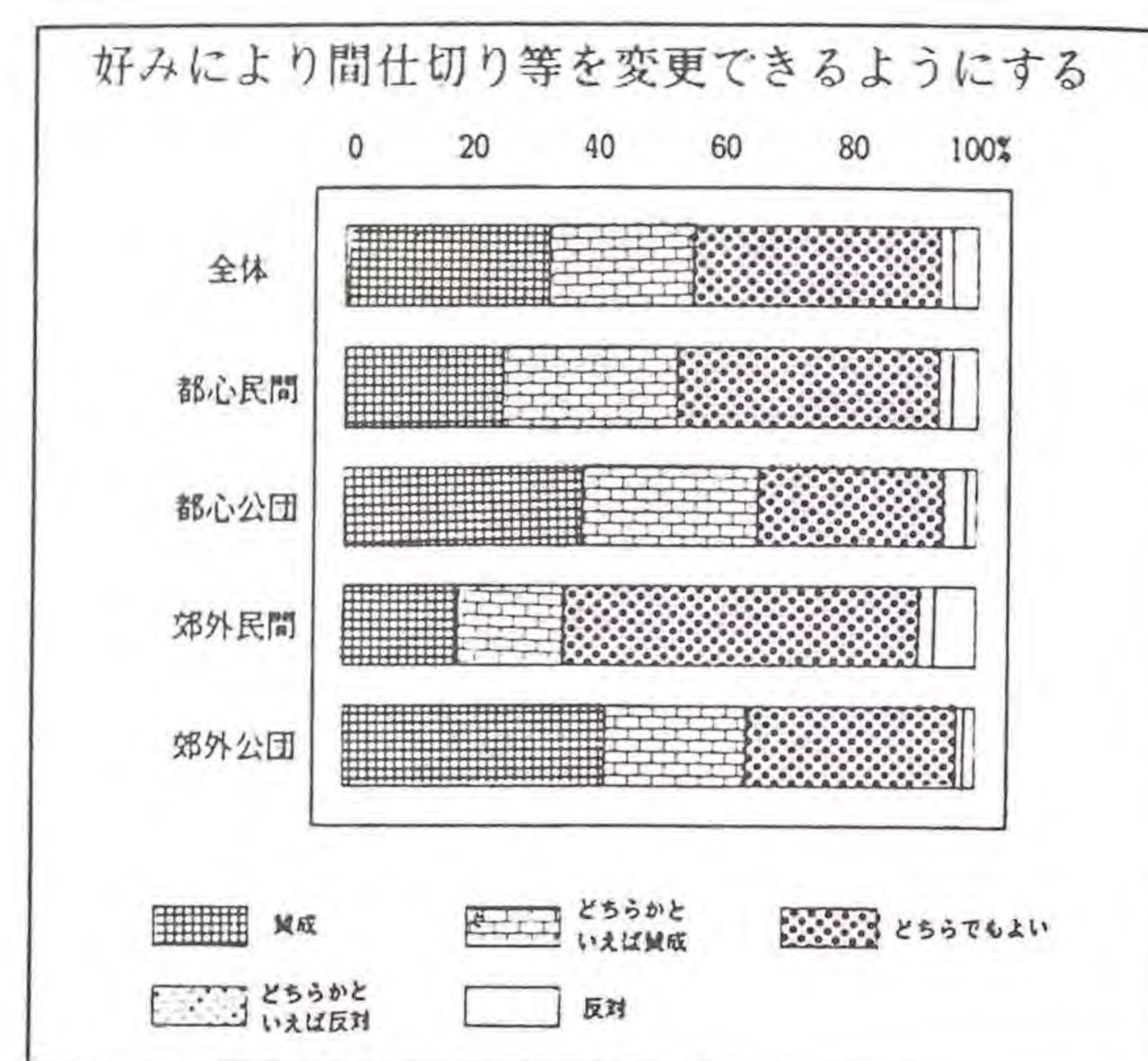
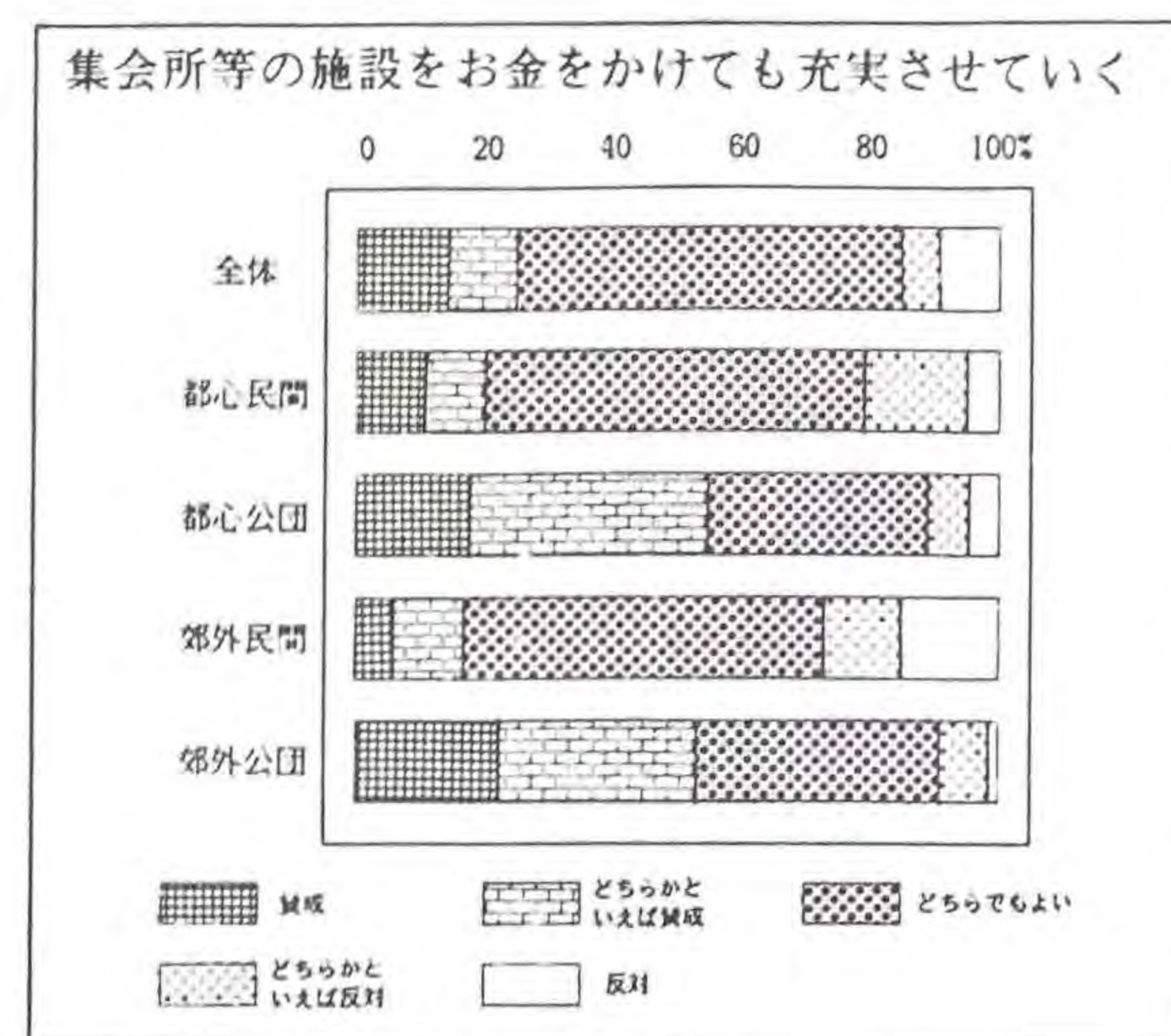


図8.14 改善についての居住者の意向 - 1



8. 5 まとめ (表8.7 表8.8)

賃貸共同住宅居住者の管理参加態度をみてきた。その結果、ほとんどの居住者が日常的に他の居住者にめいわくをかけないように、またお互が快適な生活がおくれるように、生活管理面では「近隣に対して音を気づかう」「夜間のドアの開け閉めには注意する」等の行為を行っている。また、維持管理面においても建物を痛めないように「流し等ではつまりやすいものを流さない」「敷居や壁を痛めないようにする」「部屋の換気には気を使う」「大掃除をする」等をしている。また、共用部分についても気がつけば「電球が切れていること」「修繕が必要であること」を担当者に言うという形で、建物の維持保全に協力している。運営管理面については、所有者から報告があれば管理費の使い方には目を通すようにし、運営が適正に行われるように監視している。これらの行為を共同住宅のほとんどの居住者が行っているということは、これらの行為を共同住宅の居住者として当然行すべき行為として居住者が認識し、実施しているものと考えられる。

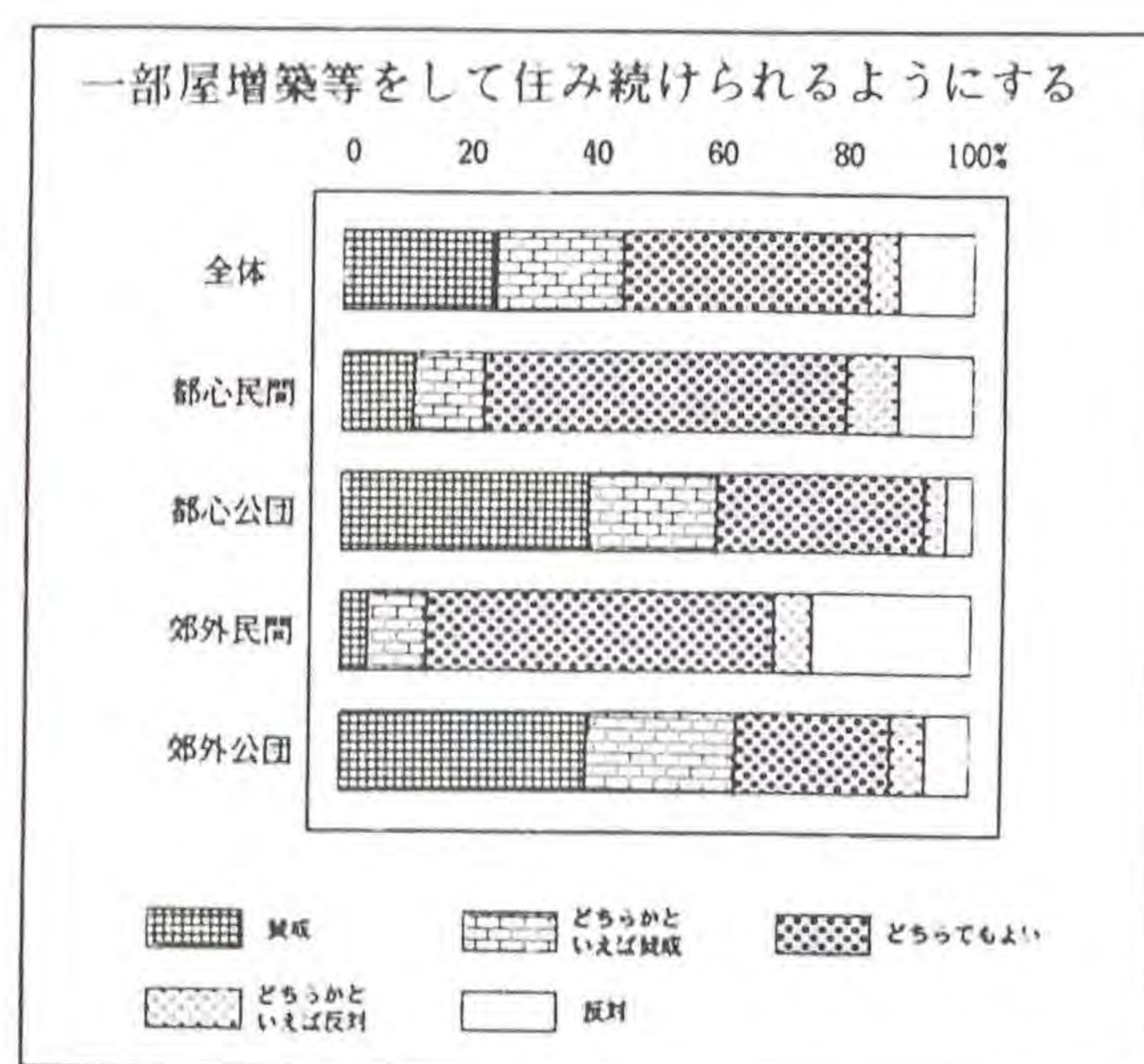
このように、賃貸共同住宅の居住者は日常的に共同生活、維持管理、運営管理が適正に行われるように様々な生活態度をとり、管理参加をしている。

また、今回調査した賃貸共同住宅居住者の共同管理への制度的な参加は、現在とられている制度の影響を受け、全体的には少ない。しかし、意向をみると、「ニュース等による住宅内外の必要な情報の伝達」「居住者間の交流を深めるコミュニティ活動」「防火・防災訓練」等の生活とのかかわりの行為には居住者の管理参加要求が高くみられた。また、維持管理面でも共同清掃への参加には高い参加意向がみられた。これらの管理行為への居住者の参加要求については、現在とられている制度や居住者組織の状態による影響は少なく、ほとんどの共同住宅の居住者に共通してみられる意向である。また、そのなかでも「子供や老人のいる世帯」「居住年数の長い世帯」「昼間の在宅している世帯」に参加意向が高い。またこれらの世帯では、例えば「隣近所と物の貸し借りをする」「おすそわけをする」「長期に留守にする際には声をかけあう」などの、近隣とのつながりを重視しようとする行動をとっており、居住者相互が助けあい、協力しあって生活しようという態度が多くみられる。

さらに、「居住年数の長い世帯」「定住意識のある世帯」では、長期的な維持管理への関心として、改善意向が高まっている。また、居住者は集会に参加したり、役員に就任してもよいと考える等の運営管理への参加意向も高い。

管理方法について、全体的な居住者の傾向として、居住者は労務作業的な行為を担当するよりもそれらの行為は所有者にまかせ、それが適正に行なわれるように「所有者と話合って進める」「所有者と協力して進める」といった形態で、居住者の意見を管理に反映していく方法を望む傾向がみられる。さらに、このような居住者の管理参加要求が高まり、自分の居住している住宅で居住者組織が結成されている場合には、居住者は決定過程に間接的に参加するだけでなく、担当主体となって参加していくことを望む傾向がみられ、特に生活管理面に参加していくことの要求が高くなっている。

全体的にみて高齢者の場合は定住意識があっても、様々な参加は身体的な条件から困難である為に、参加の意向が低い。単身者の場合も全体的に参加の意向が低くなっている。また、本章でみてきた居住者の管理参加要求については、年収や職業という社会的



居住者属性別にみた増築等の意向

	全 体	都 心 民 間				都 心 公 園				郊 外 民 間				郊 外 公 園			
		賛成	どちらかといえば賛成	どちらかといえば反対	反対	賛成	どちらかといえば賛成	どちらかといえば反対	反対	賛成	どちらかといえば賛成	どちらかといえば反対	反対	賛成	どちらかといえば賛成	どちらかといえば反対	反対
家																	
単身	(40.7未満)	1	2	7	1	1	3	8	2					3	1	1	5
単身	(40.7～64.9)	1	1	5	1	2	7	5	2					1	1	1	5
単身	(65.0～89.9)							2						1		1	1
夫婦	世帯主 40.7未満			2				1		1	1	6	2	4	2	2	
夫婦	世帯主 40.7～64.9	2				1	2	1				3	3	1	2	5	1
夫婦	世帯主 65.0～89.9			2		2	2										
夫婦	世帯主 90.0～104.9	1	6	2	2	2	3		1	1	3	6	1	3	4	6	4
子																	
夫婦と子供	(5歳以下)	1	2	1	1					1	1	8	3	3	3	3	2
夫婦と子供	(5歳～11.9)	1	2			2	1			1	8	2	4	5	3	1	1
夫婦と子供	(12～17.9)																
夫婦と子供	(18歳以上)		5			4	2	1		10	1	2	12	4	2	1	1
独																	
30代		1	1														
40代																	
50代						2	1			2						4	
60代		1	1	2	1	1								2	1		
70代		1	3														
定住意識																	
定住意識あり		1	2	7	2	16	7	10	1	2	1	4	1	23	10	7	1
定住意識なし		3	1	19	2	5	3	3	5	1	2	1	6	28	5	13	9
転入者		4	5	15	2	3	5	3	6	1			1	16	2	7	9

*数字は各住宅タイプごとのそれぞれの回答者に答えた人の数

図8.15 改善についての居住者の意向 - 2

表8.7 居住者属性および居住者組織の性格と居住者の管理態度の関係

		住宅 タイプ	家族形態 T. 1. 2. 3. 4.	世帯主年齢 T. 1. 2. 3. 4.	在宅状況 T. 1. 2. 3. 4.	職業 T. 1. 2. 3. 4.	年 収 T. 1. 2. 3. 4.	居 住 年 数 T. 1. 2. 3. 4.	定住意識 T. 1. 2. 3. 4.
行動	1. 管理上の住戸内日常生活態度	×	● × × × ●	● × × × ×	× × × × ●	× × × × ×	× × × × ×	× × × × ×	× × × × ×
	2. 近隣とのつきあいに関する態度	●	● × ○ × ●	● × × × ×	● × × × ●	○ × ○ × ○	× × × × ●	● × ○ × ●	× × × × ×
	3. コミュニティ活動参加意向	×	● ○ × ○ ×	× × × ○ ×	○ × × × ×	× × × × ×	× × × × ×	● × × × ×	● ● ● ● ○
	4. 防火訓練への参加意向	×	● × × ○ ●	× × × × ×	× × × × ×	× × × × ×	× × × × ×	× × × × ×	○ × ○ × ×
	5. 共同清掃への参加意向	×	○ × × × ×	× × × × ×	× × × × ×	× × × × ×	× × × × ×	× × × × ×	○ × ○ × ○
	6. 役員就任意向	●	○ ● × × ○	○ × × × ○	● ○ × × ○	× × × × ×	× × ○ × ×	● ○ × × ●	× × × × ○
	7. 集会参加意向	●	● ○ × × ●	● × × × ○	× × × × ×	○ × ○ × ×	× × × × ×	× × × × ×	○ ○ × × ●
今後の管理方法	8. 生活ルール作成についての意向	●	× × × × ×	● × ● × ●	× × × × ×	× × × × ×	× × × × ×	× × × × ×	● × × × ×
	9. 共用部分の清掃方法の意向	●	× ○ × × ×	○ × × × ×	× × × × ×	× × × × ×	× × × × ×	● ○ × × ×	× ○ × × ×
	10. 修繕・改善の決定方法の意向	●	× × × × ×	× × × × ×	● × × × ×	○ × × × ○	× × × × ×	○ × × × ×	× × × × ×
	11. 管理費の運営方法の意向	●	× × × × ×	× × × × ×	× × × × ×	○ × × × ×	× × × × ×	× × × × ×	× × ● × ×
改善意向	12. 花や木を植えることの意向	×	× × × × ×	× × × × ×	× × × × ×	× × × × ×	× × × × ×	● ○ × × ×	× × × × ×
	13. 共用施設充実についての意向	●	× × × × ●	○ × × × ×	× × × × ●	○ × × × ×	× × × × ×	● × × × ×	● × × × ×
	14. 一部屋増築等についての意向	●	× × × × ●	× × × × ×	× × × × ×	× × × × ×	× × × × ×	● × × × ×	● × × × ×
	15. 手すり等をつけることの意向	●	× × × × ●	× × × × ×	× × × × ×	× × × × ×	× × × × ×	× × × × ×	× × × × ×
	16. 間取の変更についての意向	●	× × × × ×	× × ○ × ×	× × × × ●	× × × × ×	× × × × ×	● × × × ×	○ × ● × ○

I. 合計 1. 都心民間 2. 都心公団 3. 郊外民間 4. 郊外公団
危険率5%で有意な差がみられるもの●：危険率10%で有意な差がみられるもの○：危険率10%でも有意な差がみられないもの×

表8.8 居住者属性及び居住者組織の性格が与える影響からみた管理態度項目の分類

分類	管 理 態 度
居住者の性格 および組織の 性格による差 がほとんどみ られない態度	・住戸内における日常的生活管理・維持管理に関する態度 上下階や隣家への音が響かないようにする 夜間のドアの開閉は音が響かないようにしている 洗面所や流しでつまりやすいものを流さないようする 柱や壁、敷居をいためないようにする 部屋の換気に気を使う 等 ・簡単な建物の維持保全に関する態度 ちょっとした修繕の必要な箇所をみつけたら、担当者に言う 共用部分の電球が切れていたら、担当者に言う 等 ・管理費の使途の確認
居住者の性格* による差がみ られる態度 * (家族形態 在宅状況、居住 年数、年齢等)	・近隣とのつきあいに関する態度 隣近所の人荷物を預る 長期留守にする際には隣近所に声をかける 等 ・コミュニティ活動への参加意向 ・防火訓練への参加意向 ・共同清掃への参加意向
居住者の性格* 及び組織の性 格により差が みられる態度 * (定住意識、 居住年数、家族 形態等)	・役員就任意向 ・集会への参加意向 ・改善意向 ・改善意向 ・決定過程への参加意向 (生活ルールの作成、修繕・改善の決定、管理費の運営等 について)

階層と明確な関係はあまりみられなかった。

以上のように、共同住宅の居住者は共同住宅の住み手としての責任として、日常的に建物の維持管理にこころがけたり、近隣と円滑な共同生活をおくれるように生活態度に注意している。また、居住者は家族形態、昼間在宅状況、居住年数、定住意識が異なると、居住者の住宅や住宅を含む環境への要求に相違が生れ、居住者の管理参加要求も異なる。つまり、子供や老人の居る家族形態や昼間在宅状況が高いと、生活管理面を中心に日常的な生活とのつながりの強い行為に関心が高まり、参加要求が高くなる。また、居住年数及び定住意識が高いと、運営管理や長期的な展望を必要とする行為への関心が高まり、参加要求が高くなる。このことから、居住者は地域や近隣とのつながりをもってくらしていくなかで、自分たちの居住空間をよくしていきたい、そのためにはなるべく居住者間で協力しながら管理に参加していきたいと考え、できるならば可能な範囲で決定過程にも参加し、自分たちの意見を反映していきたいという要求があることが明らかになった。また、居住者は管理参加の方法として直接管理行為を担当することもあるが、所有者と協力して行なう、意見を言う等の間接的な参加の要求も多くみられ、多様な形態で参加していくことを望んでいる。そのためには、適正な管理に関する情報を居住者に与え、参加の機会をつくっていくことが必要である。

注

- 共同住宅等の集合住宅地の共用生活空間ではその管理の責任は所有者にもあるが、居住者全体も管理にかかわらざるをえない面が多く、居住者はその空間を利用しつつ管理していくことが重要であることが以下の論文で指摘されている。
西村一朗：都市集合住宅地共用空間の共同管理に関する研究 学位論文 1982.5
- 分譲共同住宅において居住者の管理に関する意識は居住者の職業や年収という社会的階層等によって相違がみられることが以下の論文で明らかにされている。
山崎古都子：民間分譲共同住宅の運営管理に関する研究 学位論文 P.117-P.142 1985
- 水原泰介編集：社会心理学 東大出版会 P.58-P.71 1973.7
- 所有形態による居住者の管理に関する考え方の相違は、建物の将来の老朽化、管理の方法、修繕費の集め方等の項目にみられ、これらの項目に賃借人の場合は関心が低いことが以下の論文で明らかにされている。
早川和男：公共分譲共同住宅の経営管理と居住者意識 雑誌「建築技術」1975.8-10
- 都心に立地する民間賃貸非木造共同住宅の調査対象住宅は、第6章で実施した大阪市内の民間賃貸非木造共同住宅の経営者調査の対象住宅より、立地、住戸タイプ、管理形態を考慮して選定した。
- 民間賃貸共同住宅では居住者に管理費用（共益費）の使途についての報告があまり行われていないことは第6章で述べている。

第9章 区分所有共同住宅における居住所有者、借家人、不在所有者の管理参加要求

9.1 研究の目的と方法

9.1.1 本章の目的

一般に分譲マンションと呼ばれている区分所有の共同住宅（以下、区分所有共同住宅と呼ぶ）における共同管理の難しさは、単独所有型の賃貸共同住宅とは異なり、多人数の区分所有者の合意形成をしつつ、快適な生活を送る場として住宅が機能するように、経済的、合理的に運営していかなければならないところにある。さらに最近では、区分所有者が自ら住戸を利用せず、区分所有者以外の者（借家人等）が利用するといった「賃貸化」が進み、不在所有者、所有権のない居住者（借家人等）の増加が共同管理をさらに困難なものにしている¹⁾。

本論文の第3章²⁾では区分所有共同住宅の賃貸化の状態とそれによる管理への影響を把握し、賃貸化による管理問題の発生構造を明らかにした。賃貸化による管理問題は大きく三つにわけられる。一つは区分所有者の不在化により管理方針の決定に支障が生じることである。二つめには賃貸化により必要な管理行為の量と質が変化し、既設の管理方法では対応できず、行為の処理がうまく行えなくなることである。三つめには借家人の共同生活上の態度が他の居住者と同調的でない場合に、近隣生活上でトラブルが生じることである。これらの問題が生じる基本には、区分所有共同住宅の管理は、住戸の購入者（区分所有者）が自ら住戸に居住し、共同管理にかかわるのが前提に考えられており、居住者のなかに借家人が多く占める場合の管理の方法について特別に配慮をするという発想が欠けているからである。

居住者の全てが所有者である場合は、複数の所有者の合意形成の難しさはあるが、財産性の維持・向上、居住性の維持・向上といった共通の目標が明確にあり、所有者と居住者が異なる場合に比べて、目標の遂行を進めやすい。しかし、賃貸化が進んだ場合、所有者のなかでも自ら購入した住戸に居住している人（居住所有者）と賃貸にしている人（不在所有者）、住戸を借りて居住している人（借家人）という立場と意向の異なる三者が存在することになり（図9.1）、この三者の意向を踏まえつつ、共同管理を進めていくが必要になる。

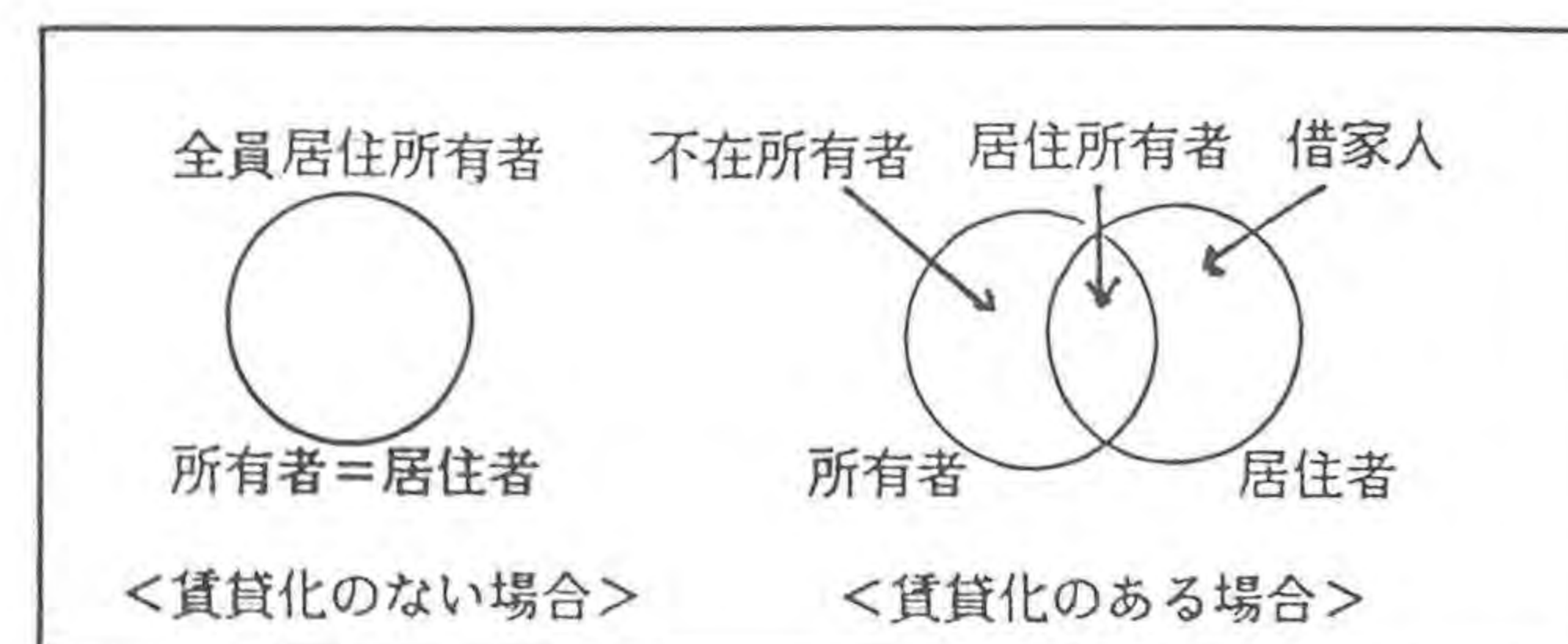


図9.1 区分所有共同住宅における所有者と居住者の関係

この場合、管理は所有にもとづくもので、借家人は管理に参加する必要はなく、区分所有者のみで管理を進めていけばよいという考え方もある。しかし、区分所有共同住宅の管理の基本となる「建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）」では、借家人（法律においては占有者と呼ぶが、一般的ではないので本論文では借家人と呼ぶ）³⁾は管理組合の集会に出席して意見を述べる権利が認められている。また、そのような権利とともに区分所有者と同様に建物の管理・使用に関して共同利益に反する行為を行うことが禁止されており、規約や集会の決議を守る義務を有していることが規定されている。このように借家人の管理へのかかわりは法において一定規定されている部分もあり、借家人の管理へのかかわりのあることが認知されている。このような法の規定がなされる基礎には、そもそも共同住宅の管理には管財的な側面の他に、生活や利用とのつながりが強い側面があることを示している。例えば、居住者間の相隣苦情の問題や防災、防犯上の行為などにみられるように、個々の家庭における生活の仕方が他の居住者の生活に及ぼす影響が大きいため、それらを自律的・他律的にコントロールしていく共同生活管理の側面である。また共同住宅には集会所、駐車場、子供の遊び場等共用空間が多様に存在し、このような共用空間の適切な共同利用をはかっていくには、利用者の納得した、合理的・経済的な方法を選択し、運営していくことが求められるといった側面もある。このように共同住宅の管理には生活や利用との関係から住み手である居住者がたとえ所有権がなくてもかかわることが求められる側面がある。そのために実際の区分所有共同住宅の管理活動においても、借家人の管理参加が多くみられ、借家人が不在所有者にかわり管理に参加することで、管理問題の発生を少なくしている例もあり、それらを前報で明らかにしてきた。このように生活や利用とのかかわりのある側面から借家人も同じ居住者として管理にかかわることが求められるが、それはどのような方法でなされるべきかが問われることになる。

そこで、本研究の第7章では現状として区分所有共同住宅において借家人がどのように管理参加しているのか、どのような場合にどのような参加がみられ、それはなぜであるかを考察してきた。そのことから、現状の借家人の管理参加の状態はマンションタイプ、賃貸化の状態による違いもあるが、当初に供給主体が原始規約で設定した借家人の取扱い方や管理形態による影響が大きくなっていた。そこで、本章では管理にかかわる当事者である居住所有者、借家人、不在所有者はどのように借家人の管理参加について考えているのか、また居住所有者と借家人では同じ居住者でもどのように管理参加要求が異なるのかを明らかにしていく。それにより、区分所有共同住宅において賃貸化が進んだ場合の管理方法として、居住所有者、借家人、不在所有者はどのように管理に参加していけばよいのか、とりわけ生活や利用との関係からみて居住者として借家人はどのように管理にかかわっていけばよいのか、その方法を考察していこうとするものである。

9.1.2 本研究の視点

① 管理行為の分類

借家人の管理への参加を考える場合、管理行為がいろいろな側面と性格によって異なる点を有していることを考えねばならない。

区分所有共同住宅の共同管理には大きく分けて三つの側面がある。一つは維持管理的側面で、住宅を長持ちさせ、質の維持・向上のために行う、日常的な保守点検や清掃や、長期的な周期で行う修繕や改善といった行為である。二つめは生活管理的側面で、複数の居住者が共同で快適に生活していくための行為で、共同生活を円滑にするためのルールの設定、個々の生活のコントロール、コミュニティ活動の展開等である。三つめは運営管理的側面で、管理における諸活動が経済的・合理的に行われるために、皆の合意をはかりつつ管理上の諸事万端、例えば人事、組織、会計を運営していく行為である。

共同住宅の管理をこの三側面から分類することもできるが、もう一つ別の軸で分類することが必要である。それは管理には、方針を決定していく「決定過程」と、決った方針にしたがって業務を遂行していく「執行過程」があり、「決定過程」と「執行過程」という軸で管理を分類することである。

このように「決定過程」と「執行過程」という軸で管理行為を区分けする理由は、「管理責任」の所在を考えていく必要があるからである。共同住宅の管理には適正に管理を行っていくべき社会的な責任が求められ、決定過程の行為には、この管理責任の所在のもとで行なわれていくことが求められる。一方、執行過程の行為である「外壁の工事を行う」「共用部分の清掃を行う」等、それぞれの管理行為を実際に処理することには必ずしも管理責任者自身が担当することを要さない。このように決定過程の行為と執行過程の行為とは質的に異なる管理の側面である。また、これらの二つの過程の分類は借家人の管理参加の範囲を考えていく上で重要なものになる。借家人の管理参加の範囲が「執行過程」のみでなく、「決定過程」にも認められるとするならば、その部分に借家人は管理上の責任を有しているということになる。もちろん、決定過程への参加のみに意味があり、執行過程への参加は単なる労力の提供であって、意味がないというわけではない。なぜならば「執行過程」の行為の実施にも居住条件にかかわる細かな条件を選択したりする機会が含まれており、それを住み手が選択していくことにより、より居住条件の良い環境を創っていくことが可能となるからである。これらのことを考えると、質の異なる二つの過程への参加を考えてみることに意味を持っているのである。

以上のように、借家人の管理参加を考えていく場合、三側面および「決定過程」「執行過程」の二軸の分類が重要になってくる。借家人の管理参加を考えることは、具体的にはどのような行為にどのような形で参加をするのかを考えていくことである。管理の三側面からみて、借家人の管理参加の範囲をどのように設定すればよいのか、住宅の住み手として生活（利用）とのつながりの強い生活管理的側面に限るべきか、維持管理的側面や運営管理的側面への参加も可能であるのか。また、管理の過程からみて、借家人の管理参加の範囲をどのように設定すればよいのか、住み手として直接かかわっていきやすい、共同住宅の生活現場で実施される行為に直接参加するという、「執行過程」の行為への参加に限定すべきであるのか、それとも管理の方針を決定していくという「決定過程」の行為への参加も可能であるのか、以上の二軸から管理を分類し、借家人の参加の範囲と方法を検討していくことが求められる。

② 本研究における対象区分所有共同住宅の設定

借家人の管理参加方法は各住宅の諸条件に応じ、その住宅にみあった方法が設定されることが求められる。本研究では、借家人の増加によって管理遂行上、困難が多く発生している区分所有共同住宅における参加方法を考える課題が最も重要であると考えられることから、そのようなタイプの共同住宅を対象にして分析を進める。

第3章および第7章でみたように、賃貸化による管理上の困難の多い住宅タイプは、当然のこととして相対的に賃貸率の高い住宅である。また、管理形態でみると、管理会社に業務委託を徹底させているタイプよりも管理人や管理会社等への業務依頼を行っていても全面委託型でなく、居住者らによる業務処理を一定行っているところ、あるいは外部委託をせず「自力管理」の形態をとっているところである。

このようなところでは賃貸化が進むと、様々な面で共同管理が困難になっている。特に、マンションタイプ¹⁾でみると、ファミリータイプの住宅では共同生活や共同利用に基づいた現地で処理すべき管理行為が多く、それらの行為の遂行に居住者として借家人の管理参加が求められるという事情がある。また、自力管理形態の住宅では所有者の不在化が進むと役員のなり手や行為の執行の為に、人材の確保の必要性が高くなるという事情がある。この場合、業務の委託化を進めることも考えられるが、居住者や所有者がなんとか委託化を進めず管理を進めていきたいという要求が強いと、不在所有者にかわって現地にいる借家人に管理に参加してもらう必要性が高くなっている。

以上のように、ファミリータイプの賃貸化が進んだ住宅で、管理業務の全面的委託化を進めず、管理組合の工夫によりなんとか管理を円滑に行っていこうとする場合に、借家人の管理参加のあり方を考えていく必要性が高まっている。

③ 借家人の管理参加方法を考える為の課題

以上にみてきたような住宅タイプで、借家人の管理参加の方法を考察する為には、以下のような明らかにすべき課題がある。

第一は、管理にかかわりのある当事者たち、すなわち居住所有者、借家人、不在所有者の三者の管理参加に関する要求を把握することである。借家人の管理参加の方法はこの三者の要求の方向に沿って設定されることが求められるからである。この管理への要求は、三者の管理への態度のなかに含まれているものと考え、調査段階では「態度」の把握をすることとする。また、三者の態度のなかでも居住者として存在する「居住所有者」と「借家人」の「参加」についての態度の違い、すなわち住宅の所有形態による居住者の態度の違いを明らかにすることが具体的に「参加」の形態を考える上で重要であると考えられる。

第二は、具体的な借家人参加の方法は管理組合が選択するわけであるが、様々な参加方法の選択が三者の「態度」へどのような影響を与えるかを把握し、どのような参加方法が効果的であるかを明らかにすることが求められる。

本報では以上の点を明らかにする為に居住所有者、借家人、不在所有者の管理への態度を把握する二種類の調査を実施し、借家人の管理担当の可能な範囲とその方法を検討する。尚、この場合の「態度」とは行動の傾向と行動の傾向を生み出す考え方、精神的

準備段階と考えている⁵⁾。

9.1.3 調査の方法

本研究で実施した調査は以下の二つである。

①調査Ⅰ

管理の主体者である居住所有者、借家人、不在所有者の三者が「借家人の管理参加」をどのように望んでいるのかという、三者の管理態度のなかの「借家人の管理参加」の要求を把握するアンケート調査を実施した。尚、三者の管理態度の相違は立場の違いによっても生じると考えられるが、管理組合の対応の仕方によっても生じてくると考えられる。本研究の目的は賃貸化が進んだ場合の「管理組合の対応の仕方」を考えていくものであるので、第一には、居住所有者、借家人、不在所有者という三者の立場の違いによる態度の相違を明らかにし、第二に、管理組合の対応の仕方による態度の相違を明らかにする。

・調査対象住宅の選定

調査対象区分所有共同住宅は、ファミリータイプである程度賃貸化の進んだ住宅とした。また、管理組合の対応によりどのように三者の意向が異なるかを明らかにしていくことが必要であるために、建物条件および賃貸化の状態がなるべく似ており、管理組合の賃貸化への対応の仕方が異なる住宅を対象にした。具体的な対象住宅は調査Ⅰを実施する前に管理組合ヒヤリング調査⁶⁾を実施し、その住宅のなかから選定した。その理由は賃貸化の状態（賃貸にされている住戸の数、その住戸番号）や管理組合活動における借家人の取り扱いの実態を把握した上で、アンケート調査を実施する必要があるからである。対象住宅として、実際に管理組合活動に借家人が参加している住宅（表 9.1. B住宅：借家人が居住所有者と同じ権利・義務をもち、管理組合活動に参加している）と、借家人がほとんど管理組合活動に参加していない住宅（表 9.1. A住宅；制度上は借家人が参加できるが、実態としてほとんど借家人が管理に参加していない）を1つずつを選定した。両者とも郊外に立地し、現在、全住戸の内賃貸になっている住戸が1～2割である住宅である。

・調査方法

対象住宅の居住所有者、借家人、不在所有者に対してアンケート調査を実施した。借家人と居住所有者に対しては直接訪問配布、留置自記入後、訪問回収で、不在所有者には郵送配布、郵送回収で実施した。なお、不在所有者については、登記簿または管理組合や管理人からの情報で住所がわかる場合の全住戸を対象とした。調査の実施は1990年12月である。調査対象共同住宅の概要は表 9.1、配票・回収状況は表 9.2で、調査Ⅰの全体の回収率は85.6%であった。調査対象住宅の居住者および所有者の基本的属性は表 9.3、表9.4である。

表9.1 調査Ⅰの対象区分所有共同住宅の概要

調査 Ⅰ	住宅NO	入居 開始年	棟 数	階 数	住戸 数	賃貸 率%	管理 形態	借家人への		借家人の取扱		
								管理説明	規約配布	総会出席	議決権行使	役員就任
	A	1977	8	9	817	10.3	管理人雇用	なし	なし	常時可	常時可	不可
	B	1967	23	4	576	17.4	自力管理	なし	なし	常時可	常時可	可

表9.2 調査回収状況（調査Ⅰ）

住宅NO	配票数			回収数			回収率
	居住所有者	借家人	不在所有者	居住所有者	借家人	不在所有者	
A	67	41	45	65 合計	39 合計	25 合計	85.6%
B	82	39	45	78 (143)	36 (75)	30 (55)	

表9.3 調査対象住宅の所有形態別居住者の基本的属性（調査Ⅰ）

	A住宅		B住宅	
	居住所有者	借家人	居住所有者	借家人
借家人と不在所有者の関係		%		%
子供・親・親族	—	4 (10.3)	—	10 (27.8)
友人・知人	—	0 (0.0)	—	4 (11.1)
他人（個人）	—	7 (17.9)	—	14 (38.9)
会社を通じて賃貸（社宅）	—	27 (69.2)	—	7 (19.4)
会社の所有している社宅	—	1 (2.6)	—	1 (2.8)
家族構成	%	%	%	%
単身者	2 (3.1)	0 (0.0)	4 (5.1)	3 (8.3)
夫婦のみ（40才未満）	2 (3.1)	3 (7.7)	0 (0.0)	2 (5.6)
夫婦のみ（40才以上）	3 (4.6)	2 (5.1)	21 (26.9)	0 (0.0)
夫婦と子供（長子12才未満）	24 (36.9)	25 (64.1)	4 (5.1)	20 (55.6)
夫婦と子供（長子17才未満）	23 (35.4)	4 (10.3)	9 (11.5)	3 (8.3)
夫婦と子供（長子18才以上）	11 (16.9)	4 (10.3)	33 (42.3)	5 (13.9)
三世大家族	0 (0.0)	0 (0.0)	3 (3.8)	0 (0.0)
不明	0 (0.0)	1 (2.6)	4 (5.1)	3 (8.3)
居住年数	%	%	%	%
1～2年	7 (10.7)	21 (53.9)	4 (5.1)	15 (41.7)
3～4年	9 (13.8)	12 (30.8)	2 (2.6)	4 (11.1)
5～6年	4 (6.2)	1 (2.6)	2 (2.6)	5 (13.9)
7～9年	12 (18.5)	4 (10.3)	6 (7.7)	7 (19.4)
10年以上	33 (50.8)	1 (2.6)	64 (82.1)	5 (13.9)
合 計	65	39	78	36

数字はケース数

() 内の数字は構成率

②調査Ⅱ

住宅の所有形態が異なる借家人と居住所有者では同じ居住者でもどのように共同管理上の態度に相違があるのか、またどのような条件がととのえばその相違を小さくすることができるのか、その条件を明らかにする為に、居住所有者、借家人に両者の管理態度を把握するためのアンケート調査を実施した。

本調査では共同管理上の態度として、調査項目を管理の三側面にわたり、かつ執行過程関与態度と決定過程関与態度の両方にわたるように設定した。ここでとりあげた執行過程関与態度とは、居住者の執行過程への参加方法を検討するためにみる項目で、日常的共同生活上の態度と、また管理に実際に参加しているか、今後も参加したいと考えているかという態度のなかでも行動的成分についてみている。また、ここでとりあげた決定過程関与態度とは、居住者が決定過程に参加できるだけの十分な管理についての知識をもち、かつ判断できる能力をもっているかをみるための指標で、管理についての基礎的な知識があるか、未来の行動についてより効果的な決定を行うために現在や過去の状態を判断できるかという能力をみるための指標として認知的成分についてみている⁷⁾ (表9.5)。

尚、本調査では居住者の管理態度が所有形態によってどのように相違があるのか、またどのような条件が整えばその相違が少なくできるのかを明らかにしていく為、第一に所有形態による居住者の共同管理上の態度の相違を明らかにしていく。第二に、借家人の共同管理態度は管理組合の取り組み方によってどのような相違が生れているかを明らかにしていく。

・調査対象住宅の選定

調査対象区分所有共同住宅は賃貸化のある程度進んだファミリータイプの住宅で、賃貸化への管理組合の対応が異なっている住宅が入るように前調査³⁾の対象住宅のなかから選定した。考慮した賃貸化への管理組合の対応とは、1.借家人に管理についての情報を与えているか(管理の説明と管理規約の配布)、2.借家人の取り扱い(借家人の総会出席資格、議決権行使資格、役員就任資格)はどうであるかの2点である。

・調査方法

対象住宅の居住者(借家人と居住所有者)に対して、直接訪問配布、留置自記、訪問回収によるアンケート調査を1987年11月に実施した。対象区分所有共同住宅の概要は表9.6(C~H住宅)で、調査の配票・回収状況は表9.7で調査Ⅱの全体の回収率は94.5%であった。調査対象居住者の基本的属性は表9.8である。

表9.4 調査対象住宅の不在所有者の属性(調査Ⅰ)

	A住宅	B住宅
住戸を賃貸している理由(複数回答)	%	%
はじめから子供・親に貸す	2(8.0)	10(33.3)
はじめから社宅用として購入	3(12.0)	1(3.3)
住宅が狭いため、転居した	1(4.0)	4(13.3)
転勤の為、転居した	7(28.0)	3(10.0)
資産として保持していく	7(28.0)	6(20.0)
借家経営で安定した収入を得る	3(12.0)	4(13.3)
売却するつもりで時期をみている	3(12.0)	10(33.3)
再入居の可能性はある	3(12.0)	2(6.7)
居住地	%	%
徒歩圏内	8(32.0)	9(30.0)
徒歩でいけない同一市内	3(12.0)	11(36.7)
大阪府内(同一市内を除く)	6(24.0)	6(20.0)
関西圏(大阪府内を除く)	0(0.0)	2(6.7)
関西圏より遠方	6(24.0)	2(6.7)
不明	2(8.0)	0(0.0)
合 計	25	30

表9.5 居住者の管理態度についての調査項目の位置付け(調査Ⅱ)

	執行過程関与態度 (行動的成分)	決定過程関与態度 (認知的成分)
生活管理	<div><3-1> 日常的共同 生活上の行動</div> <div><3-3> 行事等への 参加経験と 参加意向</div>	<div><3-2> 共同生活上のルール 設定についての意向</div>
維持管理	<div>共同清掃への 参加経験と 参加意向</div>	<div><3-4> 計画修繕の 有無の認識 計画修繕 への関心</div>
運営管理	<div>総会出席 経験と意向</div> <div>役員就任 経験と意向</div>	<div>管理規約の 内容の認識 管理費用 への関心</div> <div>管理費用の 使途の認識 管理方法 への関心</div>

<3-1><3-2>...は本論文の項を示す

表9.6 調査Ⅱの対象区分所有共同住宅の概要

	住宅NO	入居 開始年	棟 数	階 数	住戸 数	賃貸 率%	管理 形態	借家人への 管理説明	規約配布	総会出席	借家人の取扱 議決権行使	役員就任
調査Ⅱ	C	1981	1	14	410	36.6	委託管理	あり	あり	不可	不可	不可
	D	1974	1	11	180	24.4	委託管理	あり	あり	委任状*	委任状*	不可
	E	1976	1	14	320	19.7	委託管理	あり	なし	不可	不可	不可
	F	1970	6	4	120	15.8	自力管理	なし	なし	委任状*	委任状*	可
	G	1968	7	4	120	20.0	自力管理	なし	なし	常時可	常時可	可
	H	1970	5	4	152	17.8	自力管理	なし	なし	常時可	常時可	可

*委任状:委任状があれば可

表9.7 調査配票回収状況（調査Ⅱ）

住宅NO	配票数		回収数		回収率
	居住所有者	借家人	居住所有者	借家人	
C	99*		56	37	94.5%
D	32	23	32	19	
E	50	39	49	36	
F	18	20	18	19	
G	31	20	26	20	
H	33	20	32 (213)	20 (151)	
			合計	合計	

*配票時には所有形態がわからなかったため、合計を示している。

表9.8 調査対象住宅の所有形態別居住者の基本的属性（調査Ⅱ）

	C住宅		D住宅		E住宅		F住宅		G住宅		H住宅		合 計	
	所有 者	借家 人	所有 者	借家 人	所有 者	借家 人	所有 者	借家 人	所有 者	借家 人	所有 者	借家 人	所有 者	借家 人
所有形態	100.0	-	100.0	-	100.0	-	100.0	-	100.0	-	100.0	-	数 213	% 100
持家	-	8.1	-	0.0	-	5.6	-	15.8	-	5.0	-	10.0	11	7.3
借家：親子・親族の家	-	37.8	-	47.4	-	66.7	-	36.8	-	45.0	-	45.0	72	47.7
：社宅	-	54.1	-	47.4	-	27.8	-	47.4	-	50.0	-	45.0	67	44.4
：借家	-	0.0	-	5.2	-	0.0	-	0.0	-	0.0	-	0.0	1	0.7
：その他	-	0.0	-	0.0	-	0.0	-	0.0	-	0.0	-	0.0	0	0.0
家族構成	15.4	20.7	0.0	5.3	10.2	22.2	0.0	0.0	7.7	5.0	12.5	5.0	数 19	% 8.9
単身者	5.1	10.3	3.1	0.0	0.0	2.8	0.0	5.3	3.8	0.0	0.0	10.0	4	1.9
夫婦のみ(40才未満)	15.4	0.0	6.3	5.3	18.4	8.3	11.1	5.3	11.5	0.0	21.9	10.0	32	15.0
夫婦のみ(40才以上)	25.6	17.2	34.3	47.4	32.7	22.2	16.7	63.2	15.4	50.0	15.6	50.0	53	24.9
夫婦と子供(長子12才未満)	5.1	10.3	12.5	31.6	8.2	22.2	16.7	26.3	15.4	35.0	6.3	25.0	21	9.9
夫婦と子供(長子17才未満)	17.9	3.4	31.3	5.3	22.4	8.3	50.0	0.0	34.6	0.0	37.5	0.0	61	28.6
夫婦と子供(長子18才以上)	2.6	6.9	3.1	0.0	4.1	0.0	5.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	6	2.8
三世大家族	7.7	24.1	3.1	5.3	4.1	2.8	0.0	0.0	3.8	0.0	3.1	0.0	9	4.2
その他	5.1	6.9	6.2	0.0	0.0	11.1	0.0	0.0	7.7	10.0	3.1	0.0	8	3.8
不明	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0	0.0
居住年数	12.5	56.8	25.0	63.2	16.3	61.1	11.1	63.2	11.5	75.0	3.1	60.0	数 29	% 13.6
1-3年	83.9	43.2	28.1	26.3	18.4	27.8	11.1	31.6	23.1	15.0	15.6	35.0	78	36.6
4-8年	0.0	0.0	12.5	10.5	65.3	8.3	16.7	5.3	19.2	0.0	21.9	5.0	51	23.9
9-13年	0.0	0.0	34.3	0.0	0.0	0.0	61.1	0.0	46.2	10.0	59.4	0.0	53	24.9
14年以上	3.6	0.0	0.0	0.0	0.0	2.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	2	0.9
不明	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1	0.6
合 計 (ケース数)	56	37	32	19	49	36	18	19	26	20	32	20	213	151

数字は構成率 所有者：居住所有者

9.2 借家人の管理参加についての三者の態度

借家人の管理参加について、居住所有者、借家人、不在所有者の三者の管理態度をみていく。

9.2.1 借家人の管理参加の範囲についての三者の態度

区分所有共同住宅管理に借家人はどのような行為に参加することがよいと考えているか、三者の態度をみてみる。借家人の管理参加の範囲は決定過程と執行過程、三側面を考慮し、次の三タイプを設定した。

第一のタイプの全面参加型は、借家人が決定過程の一部を除き、決定過程と執行過程に全面的に参加する場合、建替や増築等の不動産に大きく影響を及ぼす行為をのぞき、通常の全ての管理行為に借家人が参加する場合である。第二の執行過程参加型は、借家人は管理の決定過程には参加できないが、執行行為には居住所有者と共に参加する場合である。第三の生活管理参加型は、借家人は決定過程には参加できず、執行過程でも生活管理の限られた面のみ参加する場合である。つまり、借家人は居住者間の親睦やコミュニケーションをよくしていき、共同生活をより発展させていく為の行為、具体的には防火訓練の実施や防犯の為のみまわり、各種コミュニティ行事への参加のみとする場合である。

借家人の管理参加についての三者の態度はまず、第一に現状の管理組合がとっている借家人の管理参加制度の影響をうけ、三者とも現在借家人がほとんど管理に参加していないA住宅よりも、現在借家人が居住所有者とほとんど同じ様に管理参加をしているB住宅の方が、借家人の管理参加を求める傾向が強くなっている。三者別にみると、両住宅とも借家人が「借家人の管理参加」について最も消極的な意向になっている（図9.2）。そこで、借家人の性格の違いからさらに管理態度をみると（表9.9）、借家人と不在所有者の関係が「親子・親族」「友人・知人」の関係の場合には借家人は参加に積極的であるが、「社宅」の場合には消極的になっている。借家人の家族型からみると、違いがあまり明確にみられない。居住年数の違いからみると、居住年数の長い方が積極的な態度になっている。不在所有者の居住地からみると、不在所有者が近くに居住している場合は、借家人は参加に消極的であるが、不在所有者が遠くに居住している場合には借家人は参加に比較的積極的になっている。次に、不在所有者の性格から不在所有者の意向をみてみる。借家人との関係が「親子・親族」「友人・知人」の関係の場合は借家人の管理参加に積極的で、「社宅」の場合は消極的である。また、貸している相手（借家人）が単身者や高齢の家族の場合、自分が再入居するつもりの場合には、借家人の管理参加に消極的である。居住年数で見ると、借家人の居住年数が長い場合には、借家人の参加について積極的な意向になっている。また、全体的にみると、居住所有者は借家人にも同じように管理に参加してほしいという意向が高くなっている。それは借家人が参加してくれないと、それだけ自分たちの管理上の負担が大きくなるからである。借家人は自分の生活とのかかわりがあることには参加したりするのはよいが、できるだけ管理に参加する負担を少なくしていきたいと考えていく。しかし、「親子・親族の家」であったり、「居住年数が長い」等で管理への関心が高い場合や「不在所有者が遠くに居住」しており、管理に参加することが難しいと考えられる場合には借家人の参加の意向が全

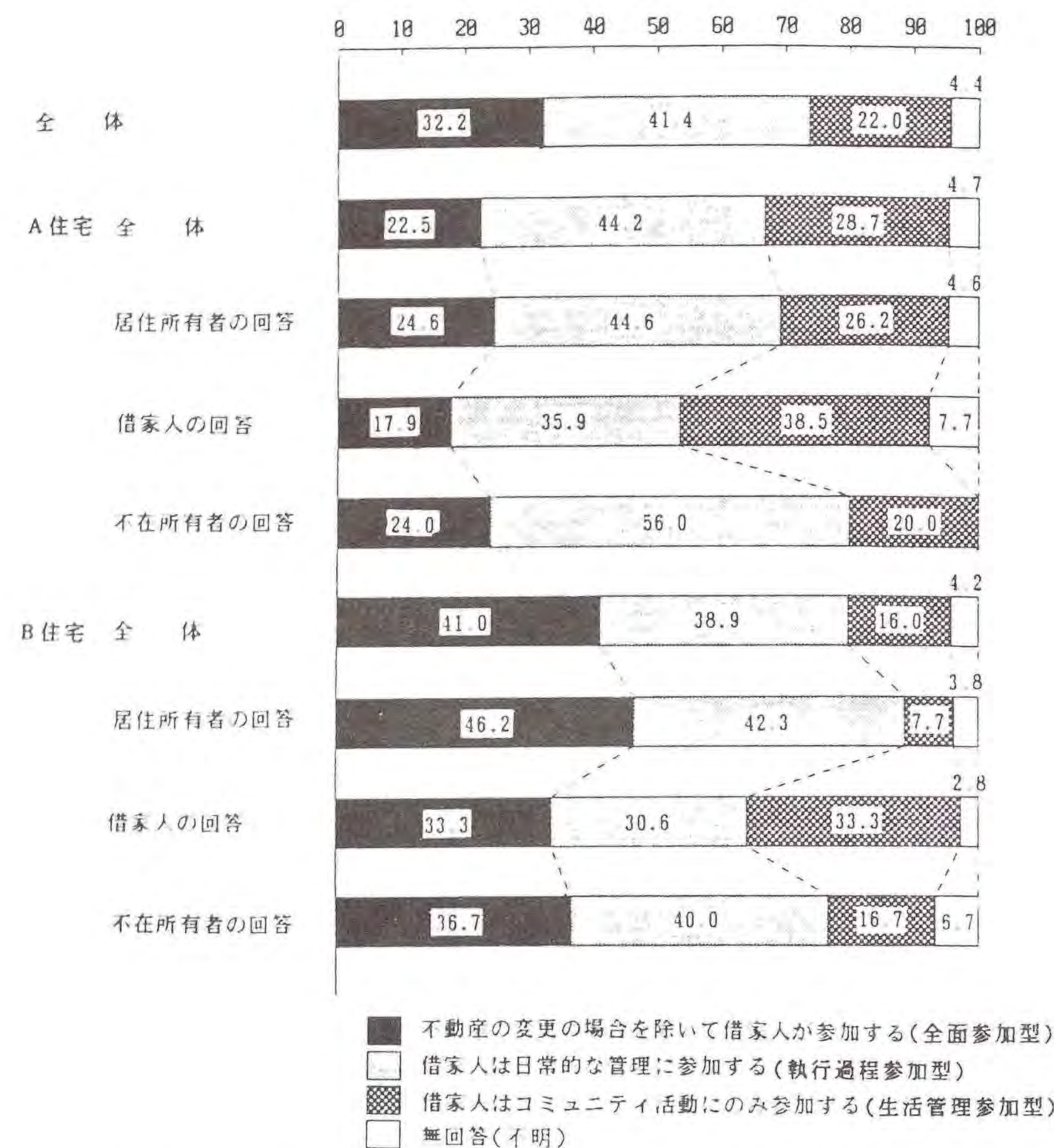


図9.2 借家人の管理参加範囲についての三者の態度（調査Ⅰ）

表9.9 借家人、不在所有者の性格別にみた借家人の管理参加の範囲についての態度

	借家人の回答					不在所有者の回答				
	全面参加型	執行過程参加型	生活管理参加型	不明	ケース数	全面参加型	日常参加型	観望活動型	不明	ケース数
借家人と不在所有者の関係										
子供・親・親族	35.7	28.6	28.6	7.1	14	40.0	26.7	20.0	13.3	15
友人・知人	50.0	25.0	25.0	0.0	4	25.0	75.0	0.0	0.0	4
他人（個人）	28.6	38.1	23.8	9.5	21	38.4	54.5	9.1	0.0	13
会社を通じて賃貸（社宅）	17.6	32.4	47.1	2.9	34	20.0	53.5	26.7	0.0	15
会社の所有している社宅	0.0	50.0	50.0	0.0	2	25.0	50.0	25.0	0.0	4
借家人の家族構成										
単身者	33.3	33.3	33.3	0.0	3	0.0	83.3	16.7	0.0	6
夫婦のみ（40才未満）	20.0	20.0	60.0	0.0	5	57.1	42.9	0.0	0.0	7
夫婦のみ（40才以上）	50.0	0.0	0.0	50.0	2	0.0	50.0	50.0	0.0	6
夫婦と子供（長子12才未満）	24.4	37.8	35.6	2.2	45	44.4	38.9	5.6	11.1	8
夫婦と子供（長子12才以上）	0.0	57.1	29.6	14.3	7	33.3	16.7	50.0	0.0	6
夫婦と子供（長子18才以上）	44.4	11.1	44.4	0.0	9	33.3	33.3	33.3	0.0	3
借家人の居住年数										
1～2年	16.7	30.6	47.2	5.6	36	25.0	58.3	16.7	0.0	24
3～4年	18.8	41.9	25.0	12.5	16	30.8	46.2	15.4	7.7	13
5～6年	16.7	50.0	33.3	0.0	6	0.0	100.0	0.0	0.0	2
7～9年	54.5	27.3	18.2	0.0	11	66.7	0.0	33.3	0.0	3
10年以上	50.0	16.7	33.3	0.0	6	42.9	11.3	28.6	14.3	7
管理費の納入状況										
不在所有者	20.0	40.0	40.0	0.0	15	21.2	60.6	18.2	0.0	23
借家人	30.6	30.6	30.6	8.2	49	17.1	23.5	17.6	11.8	17
その他	12.5	37.5	50.0	0.0	8	0.0	0.0	0.0	0.0	0
不在所有者の居住地										
徒歩圏内	16.7	38.9	38.9	5.6	19	25.0	58.3	6.3	12.5	16
歩いていけない同一市内	16.7	16.7	55.6	9.3	12	25.0	58.3	16.7	0.0	12
大塚市内（同一市内を除く）	55.7	35.7	29.6	0.0	14	27.3	45.5	27.3	0.0	11
間近圏（大塚市内を除く）	50.0	33.3	16.7	0.0	6	100.0	0.0	0.0	0.0	2
間近圏より遠方	27.8	33.3	33.3	5.6	18	28.6	42.9	28.6	0.0	7
不在所有者の賃貸にしている理由										
転勤・再入居型	-	-	-	-	-	18.8	50.0	31.3	0.0	16
社宅型	-	-	-	-	-	0.0	50.0	25.0	25.0	4
売却希望型	-	-	-	-	-	33.3	50.0	16.7	0.0	6
借家経営型	-	-	-	-	-	33.3	50.0	16.7	0.0	15
子供・親居住用購入型	-	-	-	-	-	66.6	11.1	11.1	11.1	9

体的に高くなっている。また、不在所有者はなるべく、自分は管理に参加することを望んでいない。できれば執行過程等の管理は借家人と居住所有者で処理してほしいと考えている。特に「親子・親族の家」であったり、「居住年数が長い」場合は、借家人にまかせてしまいたいと考えている。しかし、自分が再入居するつもりである場合には借家人の管理参加に消極的である。

9.2.2 執行過程への借家人の管理参加についての三者の態度

①維持管理・生活管理面について

維持管理・生活管理面として、日常生活とつながりの強い行為として「消防訓練等の防火訓練」「排水管の清掃の立合い」「草むしりや共同清掃」への参加についてみる。これらの行為に、賃貸化住戸では不在所有者と借家人のどちらが参加した方がよいと思うかについての三者の態度は、両住宅の三者ともほとんどの人がこれらの行為には借家人が参加することを望むという結果になっている（図9.3）。

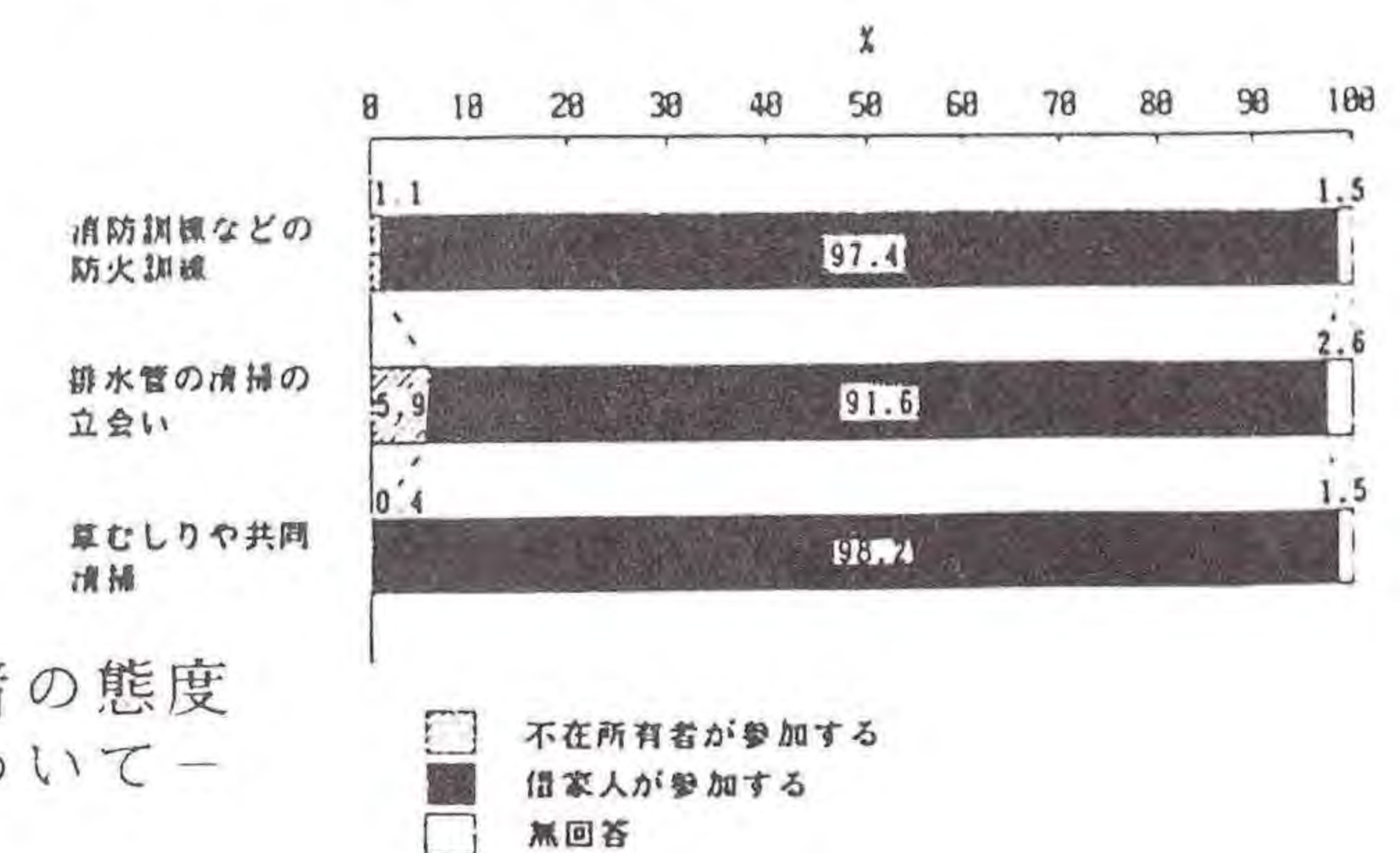


図9.3

借家人の執行過程への参加についての三者の態度
日常生活とつながりの強い行為について

②運営管理面について

運営管理面について、役員の就任についてみていく。区分所有共同住宅における役員は、各住宅の運営管理面での役割が大きい。特に、本調査の対象とした管理会社に管理業務の全面的な委託を行っていない管理形態（自力管理または管理人直接雇用の管理形態）の場合に、その役割は大きくなっている。

管理組合の役員は通常、理事とよばれる人が選出され、そのなかから、理事長、副理事長が選ばれる。賃貸化が進んだ場合の役員選出方法として、三者の態度をみる（図9.4）。

三者の態度は共通して管理組合の現状の対応の仕方によって異なっている。つまり、A住宅では現在、借家人に役員をさせる制度をとっていないが、B住宅では現在、借家人に役員をさせる制度をとっているという現状の管理組合の対応の違いがあらわれ、三者ともA住宅よりもB住宅の方が借家人の役員就任に積極的な態度になっている。また、三者別にみると、両住宅とも共通した結果がみられる。借家人の役員就任に最も積極的であるのは、両住宅とも居住所有者である。また、借家人や不在所有者は、借家人の役員就任には居住所有者と較べると消極的な態度になっている。また、借家人の性格及び不在所有者の性格からみると「借家人の管理参加の範囲」についての意向と同様の傾向がみられる（表9.10）。

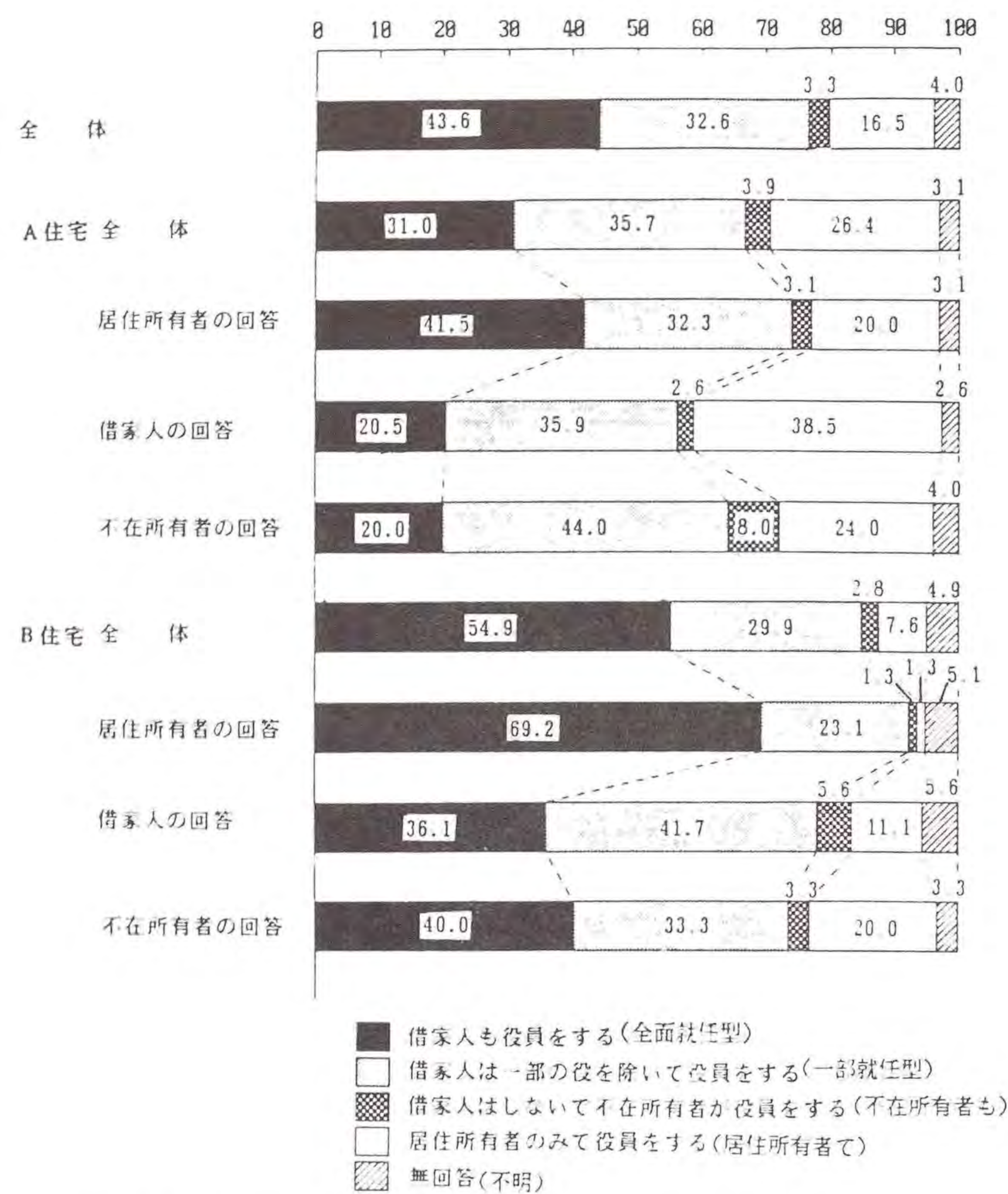


図9.4 借家人の役員就任についての三者の態度（調査Ⅰ）

表9.10 借家人、不在所有者の性格別にみた借家人の役員就任についての三者の態度

	借家人の回答					不在所有者の回答				
	全面就任型	一部就任型	不在所有者も	居住所有者で	不明	全面就任型	一部就任型	不在所有者も	居住所有者で	不明
借家人と不在所有者の関係										
子供・親・親族	42.9	35.7	0.0	14.3	7.1	60.0	20.0	0.0	13.3	6.7
友人・知人	0.0	75.0	0.0	25.0	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0
他人（個人）	38.1	19.0	4.8	28.6	9.5	27.3	54.5	0.0	18.2	0.0
会社を通して賃貸（社宅）	17.6	50.0	5.9	26.5	0.0	26.7	26.7	13.3	26.7	6.7
会社の所有している社宅	50.0	0.0	0.0	50.0	0.0	0.0	75.0	25.0	0.0	0.0
借家人の家族構成										
単身者	0.0	33.3	0.0	33.3	33.3	16.7	66.7	16.7	0.0	0.0
夫婦のみ（40才未満）	20.0	60.0	20.0	0.0	0.0	28.6	57.1	0.0	14.3	0.0
夫婦のみ（40才以上）	50.0	0.0	0.0	0.0	50.0	16.7	33.3	0.0	0.0	0.0
夫婦と子供（長子12才未満）	33.3	40.0	0.0	0.0	24.4	2.4	50.0	38.9	5.6	0.0
夫婦と子供（長子12才以上）	28.6	0.0	28.6	42.9	0.0	33.3	0.0	16.7	33.3	16.7
夫婦と子供（長子18才以上）	22.2	44.4	0.0	33.3	0.0	33.3	33.3	0.0	33.3	0.0
借家人の居住年数										
1～2年	25.0	38.9	5.6	19.4	8.3	16.7	58.3	8.3	16.7	0.0
3～4年	12.5	43.8	0.0	43.8	0.0	38.5	38.5	7.7	7.7	7.7
5～6年	16.7	50.0	0.0	33.3	0.0	50.0	0.0	0.0	50.0	0.0
7～9年	63.6	9.1	9.1	18.2	0.0	66.7	0.0	0.0	33.3	0.0
10年以上	33.3	50.0	0.0	16.7	0.0	57.1	14.3	0.0	14.3	14.3
管理費の納入状況										
不在所有者	33.3	33.3	0.0	33.3	0.0	15.2	54.5	9.1	18.2	3.0
借家人	28.6	36.7	4.1	24.5	6.1	64.7	11.8	0.0	17.6	5.9
その他	12.5	62.5	0.0	25.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
不在所有者の居住地										
徒歩圏内	11.1	33.3	0.0	50.0	5.6	25.0	50.0	0.0	18.8	6.3
徒歩でいけない同一市内	8.3	58.3	0.0	33.3	0.0	25.0	58.0	8.3	16.7	0.0
大阪市内（同一市内を除く）	35.7	35.7	14.3	7.1	7.1	36.4	36.4	9.1	18.2	0.0
関西圏（大阪府内を除く）	83.3	16.7	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0
関西圏より遠方	33.3	50.0	0.0	0.0	16.7	28.6	14.3	28.6	0.0	0.0
不在所有者の賃貸にしている理由										
転勤・再入居型	-	-	-	-	-	18.8	50.0	31.3	18.8	6.3
社宅型	-	-	-	-	-	25.0	50.0	25.0	0.0	0.0
売却希望型	-	-	-	-	-	33.3	50.0	0.0	16.7	0.0
借家経営型	-	-	-	-	-	33.3	50.0	0.0	16.7	0.0
子供・親居住用購入型	-	-	-	-	-	66.6	11.1	0.0	11.1	11.1

ケース数は表9.9と同じ

9.2.3 決定過程への借家人の管理参加についての三者の態度

実際の管理組合の管理の方針をきめていくには建替など大きく不動産に影響を与えることもあるが、共同清掃の仕方や生活ルールに関する事など利用や生活とのかかわりの強い項目があり、そのためそれぞれの項目に応じて借家人の管理参加方法を考えていくことが必要である。そこで、次に管理の方針を決めていく上で、どのような管理項目に借家人の意見を反映していくことがよいと考えているのか、三者の態度をみる。

その結果、設定した項目は大きく三つに分類された（図9.5）。

項目イは全体の約7割の人が賃貸化住戸では不在所有者にかわって借家人が参加してきめることに賛成している項目で、生活とのつながりの強い項目である。具体的にはペットの飼育、自転車置場の使い方、駐車場の使い方、共同清掃の日時、排水管の清掃日についてである。

項目ロは全体の約半数の人が賃貸化住戸では借家人が参加した方がよいと考えている項目で、人により意見が分れている項目で、財産性と生活性との両方の性質を持つ項目である。具体的には、駐車場の増設、年間予算の決定、管理費の改定、管理規約の改正、小規模な補修の決定についてである。

項目ハは賃貸化住戸では借家人が参加してきめたらよいと考える人が全体の約3割以下である項目で、財産性とのつながりが強い項目である。具体的には大規模修繕の実施、建替や増築についてである。これらの項目は基本的には三者とも所有者のみで決めた方がよいと考えられている。

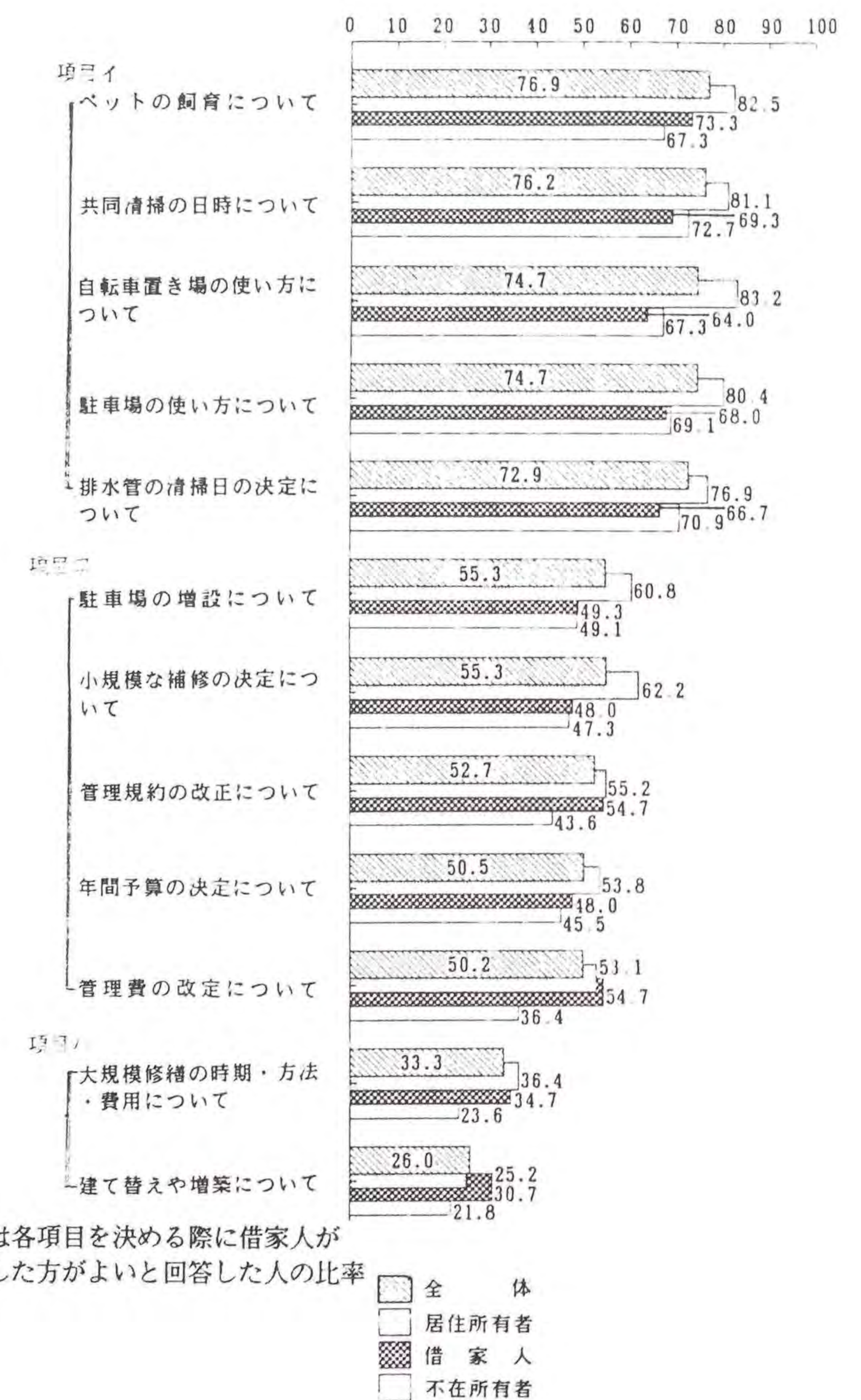


図9.5 借家人の決定過程への参加についての三者の態度（調査Ⅰ）

9. 3 所有形態別にみた居住者の管理態度の相違

9.3.1 日常的共同生活上の行動（表9.11の1.）

以上みてきたように、三者の管理態度からみて、執行過程には不在所有者に代わり借家人が三側面にわたり参加し、決定過程には生活や利用とのかかわりの深い行為には借家人が参加したほうがよいという態度が共通してみられた。そこで、管理態度を行動的成分（執行過程関与態度）と認知的成分（決定過程関与態度）に分け、借家人と居住所有者の態度を比較することから、所有形態の異なる居住者間の管理態度の相違を明らかにしていく。

日常的共同生活上の行動として、ここでは生活ルールを守り、相隣苦情をおこさないというだけでなく、居住者同士がコミュニケーションを深めて共同生活をしていこうという行動がどのようにみられるかをみていく。具体的には、以下の三つの項目を近隣関係に対する程度の深さの違いのある項目として取上げた。

1. 表札等には必ず名前を記入する（「名前の記入」）
2. 近所に迷惑をかけないようにピアノやステレオ等の音に気を使っている（「音に注意」）
3. 長期に留守にする際は隣近所に声をかけていく（「留守の連絡」）

「名前の記入」や「音に注意」している人は「必ずしている人」と「時々している人」をあわせると、所有形態にかかわらず約9割である。また、「留守の連絡」についても所有形態にかかわらず「必ずしている人」が約4割である。このことから日常的共同生活上の行動には所有形態による違いが生まれていないといえる。

9.3.2 共同生活上のルール設定についての評価（表9.11の2.）

共同生活を円滑に行っていくには、生活ルールや規制をつくっていくことが必要になる。これらのルールや規制をつくっていくことは、円滑な生活が維持される一方で、所有権の制限や利用の自由をしぼることにもなる。そこで、このような規制について、居住者は所有形態が異なるとどのように評価の違いが生れているかをみるために、収益性の強い項目と使用（利用）性の強い項目を含め、次の四つの項目をとりあげてみる。

1. 防犯上、マンション内の人の出入りを規制する（「出入り規制」）
2. 共同生活の秩序を守るため、入居者の性格によって入居を制限する（「入居者制限」）
3. 住戸を居住以外に使用することを禁止する（「非居住禁止」）
4. 住戸を他人に貸すことを禁止する（「賃貸禁止」）

「出入り規制」は約9割の人が賛成している。また、「入居者制限」は約8割の人が規制をつくることに賛成している。その二つの項目の評価は所有形態による違いはあまりみられない。「非居住禁止」や「賃貸禁止」については居住者の評価に所有形態による違いがみられ、借家人の方がこれらの規制をつくることに消極的になっている。

このように、ルールや規制に関しては、所有権のなかでも収益性とかかわりが強い「賃貸禁止」や「非居住禁止」は、所有形態の異なる居住者間の評価の違いがみられ、日常的な生活とかかわりが強い「出入り規制」、「入居者制限」は所有形態による評価の違いはほとんどみられない。

9.3.3 執行過程行為の参加経験と参加意向

① 執行過程行為の参加経験（表9.12の1.）

居住者が共同管理への制度的参加をどのように行っているか、次の四つの項目についてみる。

1. 管理組合総会の出席（「総会出席」）
2. 管理組合役員の就任経験（「役員就任」）
3. 共同清掃への参加（「清掃参加」）
4. 行事・親睦活動への参加（「行事参加」）

総会の出席や役員就任については、所有形態で比べると、借家人は居住所有者に比べて、「総会出席」「役員就任」経験が少ない。これは通常、借家人は管理組合の構成員でないため、それらの行為に参加しにくい状況であるためと考えられる。そこで、借家人にも居住所有者と同様の管理運営上の参加・就任の権利を認めている区分所有共同住宅（G・H住宅）に限って所有形態別に居住者の参加経験をみると、「総会出席」経験は居住所有者が88.6%であり、借家人は47.5%である。また、「役員就任」経験は居住所有者が89.5%であるが、借家人は65.0%である。このように、所有形態による違いはあるが、他の調査対象住宅に比べて借家人の参加経験は多くなっている。

次に「清掃参加」についてみる。共同清掃を実施している住宅（D, E, F, G, H住宅）では、居住者の参加状況は居住所有者は79.5%、借家人は76.5%であり、所有形態の違いは見られない。

「行事参加」についても居住者の参加状況は居住所有者は53.6%、借家人は50.7%であり、所有形態による違いはあまりみられない。

② 執行過程行為への参加意向（表9.12の2.）

居住者の共同管理への参加意向を次の四つの項目についてみる。

1. 管理組合総会への出席意向（「総会出席意向」）
2. 管理組合役員就任への意向（「役員就任意向」）
3. 共同清掃への参加意向（「清掃参加意向」）
4. 行事・親睦活動への参加意向（「行事参加意向」）

「総会に出席したいと考えている人」は居住所有者は41.8%、借家人は15.2%で、借家人は全体的に参加意向が低い。また、「役員に就任してもよいと考えている人」を、所有形態別にみると、総会出席意向と同様の傾向がみられ、借家人は全体的に役員就任に消極的である。しかし、借家人のなかでも現在総会の出席が認められている場合、役員就任資格のある場合や実際に出席の経験がある場合等は参加や就任の意向が高くなっている。このように運営管理面への参加である「総会への出席」「役員就任」への意向は、現状の参加経験と同様に実際の所有形態による違いがみられるが、それらは実際の参加経験を通じ、その相違が小さくなっている。

また、維持管理や生活管理面である「共同清掃意向」や「行事参加意向」についてみると、現在の参加状況と同様に、所有形態による差はほとんどない。このように運営管

理面への参加である「総会への出席」「役員就任」への意向は、現状の参加経験と同様に所有形態による違いがみられるが、それらは実際に総会に出席したり、役員に就任するという参加経験を通じ、その相違が小さくなっている。

9.3.4 管理の方針決定への関心

① 共同管理についての認識（表9.12の3.）

居住者の共同管理についての基礎的な知識の認識状況をみるために、次の三つの項目1.管理規約の内容、2.管理費用の使途、3.修繕計画の有無について「知っているか否か」をみた。その結果、三項目ともその認識の状態に所有形態による差がみられ、借家人の認識度が低くなっている。

また、借家人の認識度は管理組合の対応の仕方によって違いがみられる。借家人が1.管理組合から管理についての説明を受けている場合、2.総会の出席資格が与えられ、総会に出席している場合、3.役員に就任資格があり、就任した経験をもつ場合は、借家人も管理についての知識を得て、認識が高くなっている。また、4.管理組合が借家人に管理規約を配布する制度を実施している場合は、借家人も管理規約についての認識が高まっている。

② 管理方針についての関心（表9.12の4.）

次に居住者が管理の方針決定を検討できるだけの十分な知識をもち、今後の管理方針を判断できるかをみる。そこで、次の各項目の評価について「わからない」「考えていない」以外を回答した人を「この項目についての知識があり、判断できる人」とみなし、「わからない」「考えていない」と回答した人を「この項目についての十分な知識がなく、判断できない人」とみなし、所有形態別に居住者の態度の相違をみる。

1.管理費用の評価（「管理費の評価」）

2.これからの管理方法についての評価（「管理方法の評価」）

3.建物修繕計画についての評価（「修繕計画の評価」）

「管理費用」「管理方法」について、「わからない」と回答した人は借家人に多いが、両項目ともその比率は借家人全体で3割以下である。しかし「修繕計画」については、借家人の約8割が「わからない」「考えていない」と回答しており、この項目についての借家人の関心が低く、所有形態による居住者の関心に大きく相違がみられる。

また、借家人では役員の就任や総会の出席という管理参加経験がある人でも、「わからない」と回答している人が多くなっている。

表9.11 所有形態別にみた居住者の共同生活態度の相違（調査Ⅱ）

	1. 日常的な共同生活上の行動*			2. 共同生活上のルールについての意向**			
	名前の記入	音に注意	留守の連絡	出入規制	入居制限	非居住禁止	賃貸禁止
居住所有者	93.9(3.8)	68.2(21.1)	39.0(16.9)	46.9(39.4)	35.2(40.0)	48.8(22.1)	19.7(31.9)
借家人	88.7(4.0)	62.3(25.8)	39.0(8.6)	41.1(43.7)	29.2(47.0)	35.1(29.1)	5.3(23.8)

* 数字は必ずしている人の比率(%)
() 内の数字は時々している人の比率(%)

** 数字は賛成の人の比率(%)
() の数字はどちらかといえば賛成の人の比率

表9.12 所有形態別にみた居住者の管理態度の相違（調査Ⅱ）
－ 運営管理と維持管理面を中心に －

分類	態度の項目	居住所有者	借家人	借家人の管理態度への影響	規約配布	管理説明	出席資格	就任資格	総会出席	役員就任	清掃参加	行事参加
1. 参加経験	「総会に出席」したことがある人の比率	60.6%	19.9%	—	—	○	—	—	—	—	—	—
	「役員に就任」したことがある人の比率	58.7%	27.2%	—	—	—	○	—	—	—	—	—
	「共同清掃に参加」したことがある人の比率*1	79.5%	76.5%	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	「行事に参加」したことがある人の比率	53.6%	50.7%	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2. 参加意向	「総会に出席」したいと考えている人の比率*2	41.8% 36.6%	15.2% 27.2%	—	×	○	—	○	○	×	×	○
	「役員に就任」したいと考えている人の比率*2	7.5% 51.0%	1.3% 43.0%	—	×	—	○	○	○	×	×	○
	「共同清掃に参加」したいと考えている人の比率*2	34.7% 40.8%	35.8% 27.2%	—	×	—	—	○	○	○	○	○
	「行事に参加」したいと考えている人の比率*2	24.4% 53.9%	20.5% 43.0%	—	×	—	—	○	×	○	○	○
3. 認識	「管理規約の内容」を知っている人の比率	90.6%	67.5%	○	○	—	—	○	○	×	×	×
	「管理費用の使途」を知っている人の比率	98.1%	82.1%	—	×	—	—	○	○	×	×	×
	「修繕計画の有無」を知っている人の比率	70.6%	51.0%	—	×	—	—	○	○	○	○	○
4. 関心	管理費の評価で「わからない」以外を回答した比率*4	91.8%	83.1%	—	×	—	—	×	×	×	×	×
	管理方法の評価で「わからない」以外を回答した比率*5	93.9%	79.2%	—	×	—	—	×	×	×	×	×
	修繕計画の評価で「わからない」以外を回答した比率*6	84.9%	20.1%	—	×	—	—	×	×	×	×	×

*1 共同清掃をしている住宅のみ

*2 線の上の数字は「なるべく参加したい」と回答した人の比率で、その下の数字は「内容によっては参加したい」等の条件付で参加したいと回答した人の比率

*3 危険率5%で有意な差がみられる場合は○、みられない場合は×

*4 管理費についての考えをたずねた結果、選択肢「管理費の内容に比べて高すぎる」「高いが、管理内容が良い」「妥当である」「内容に比べて安い」「安いが、内容が悪い」「わからない」のうち、「わからない」以外を回答した人の比率

*5 これからの管理方法についての考えをたずねた結果、選択肢「管理費をあげてもよいから、管理水準をあげたい」「管理費をあげてもよいから、居住者の労力負担をへらしたい」「多少水準が下がっても管理費をさげてほしい」「管理費をさげて、その分居住者が協力をする」「費用は今のままで、居住者で協力をする」「今のままで満足である」「わからない」のち、「わからない」以外を回答した人の比率

*6 建物修繕計画についての考えをたずねた結果、「今のままでよい」「今のままで不安なのでしっかりした計画をたててほしい」「考えていない」「わからない」のち、「考えていない」「わからない」以外を回答した人の比率

9. 4. まとめ

①区分所有共同住宅における三者の管理参加要求

区分所有共同住宅では決定過程については財産性の強い項目には所有者が、生活性の強い項目には借家人も含めた居住者で、決めていくことを三者とも望んでいた。また中間的な項目には不在所有者は自分も決定にかかわろうとする意志がみられるが、借家人も自分の意志を反映したいと考えている項目である。

執行過程については生活管理・維持管理のなかで日常的生活や利用との関係の深いものは借家人が参加した方がよいという考えが三者に共通してみられた。運営管理面では役員については借家人もなんらかのかたちで就任した方がよいという考え方が多くなっている。特に、現在借家人が役員就任していない場合でも居住所有者の7割の人が、借家人の役員就任を望んでいる。

②所有形態による居住者の管理参加態度の相違

居住者の管理参加態度について、生活管理に関する行動的成分は所有形態による相違はほとんどない。しかし、認知的成分として、財産（収益）性とのかかわりが強い項目は所有形態によって居住者の評価に相違がみられる。維持管理・運営管理に関しては、行動的成分として、日常的生活や利用とのつながりが強い「共同清掃」への参加や参加意向には違いがみられないが、「総会出席」「役員就任」には参加や参加意向に所有形態による違いがみられる。認知的成分は所有形態による違いが大きくみられ、特に修繕計画のように長期的展望を必要とする項目については借家人や居住所有者の相違が大きく、借家人の認知度が低くなっている。このことは借家人の居住年数の短さが影響していると考えられる。

③管理組合の賃貸化への対応の仕方による居住者の態度の相違

管理組合の賃貸化への対応の仕方による居住者の態度の相違をみた。どのような管理組合の賃貸化への対応が、居住所有者と借家人間の相違を少なくしているかをまとめる。管理組合が借家人に管理の説明を行ったり、規約を配布したり等の管理に関する情報を積極的に借家人に送ることや、借家人に居住所有者と同様に管理組合の総会出席や役員就任の権利を与えることである。これらの管理組合の対応によって借家人の管理の態度が変化し、居住所有者との相違が少なくなる傾向にある。このように、借家人は管理に関する情報が与えられることによって態度が異なることもあるが、借家人の認知的成分、行動的成分に大きく影響を与えているのは、管理活動への実際の参加である。しかし、借家人は管理に参加するという経験を通じて、態度の認知的成分の一部（今後の管理方針への関心等）は変化しにくくなっている。

このように借家人の管理態度は、執行過程にかかわる態度については、管理組合の対応により、居住者（居住所有者、借家人）間の態度の相違を小さくしやすい。そのため、執行過程の行為には管理組合の対応の仕方を工夫すれば借家人の管理参加の範囲を広げていくことが可能であると考えられる。しかし、決定過程にかかわる態度については、管理組合の対応によっても借家人と居住所有者の相違を小さくしにくい部分がある。そ

のため、借家人の決定過程への参加の範囲は内容により充分検討し制限していくことが必要になる。

④借家人参加型管理方法の検討

以上より、今後、ファミリータイプの区分所有共同住宅で賃貸化が進み、借家人が増えた場合の借家人の管理参加の範囲と方法を考えると、執行過程には三側面とも借家人の参加が可能であるといえる。特に、生活面とのかかわりの強い行為には借家人が参加しやすく、また参加することを通じて、居住者間のコミュニティが育成されていく。決定過程については、所有者が管理上の最終的な管理責任者であることを考えると、不動産の変更など財産的なこと（図9.5の項目ハに類する事項）は所有者のみで決定すべきであり、三者の考えもこれを指示する結果となっている。また、それ以外の項目には、管理責任および三者の態度から考えて、借家人を含めた居住者で決定し、進めていくことが考えられる。特に図9.5の項目ロに類する事項は最終的には所有者によって決定される形式を取るべきであるが、借家人がその具体的計画案を作成したり、決定がスムーズに進むように居住者間の意見調整をしたりして、間接的に参加していくことが考えられる。図9.5の項目イに類する事項は借家人も含めた居住者で決めていくことができる。以上のように借家人の管理参加を広げた管理方法として、具体的には以下のような方法が考えられる。日常的管理を借家人も含めた居住者全員の参加で行い、役員の借家人による担当も認め、運営していく。また、不動産の変更等財産にかかわるような方針の決定は、不在所有者も含めた集会で決めていくという方法である。

注

- 1) 区分所有共同住宅において、管理組合の運営を困難にしている主要な要因の一つが賃貸化である（文献1）。
- 2) 第3章および文献2
- 3) 本研究における借家人とは、法律でいう「占有者」をさしている。そのため、家主と賃貸借契約を結ぶ一般的な賃借人の他に、家主と親・子供・親族といった関係の居住者や給与住宅として居住している居住者も含めている。
- 4) マンションタイプとは以下のように定義した。
ファミリータイプとは全住戸の専有面積が30㎡以上の区分所有共同住宅（マンション）である。ワンルームタイプとは全住戸の専有面積が30㎡以下の区分所有共同住宅である。混在タイプとは専有面積が30㎡以上の住戸と専有面積が30㎡以下の住戸を含む区分所有共同住宅である。
- 5) 社会心理学では、態度とは「一定の対象、人または集団に向けられる好悪の評価にかかわる持続的な精神的準備状態または傾向」（文献4のP.580）や「人々のそれぞれの特有の考え方や行動の傾向で、人の認知、感情、行動等の一定で画一的でしかも永続的な傾向」（文献3のp.58）と定義されている。
- 6) 具体的なヒヤリング対象区分所有共同住宅の概要および各住宅の借家人の取扱については第7章及び文献6で示している。

- 7)Roserberg&houland[1960]によると態度は、感情的成分、認知的成分、行動的（行為傾向）成分の三つの成分から構成されると定義されているが、本章では区分所有共同住宅の共同管理を進める上での居住者の態度を把握することを目的としている為に、態度の三成分の中で、表面に現れる行為としての「行動的成分」と、ものごとをどのように知り、評価しているかという「認知的成分」についてみる（文献3 p.60）。
- 8)85の区分所有共同住宅の管理組合理事長を対象に実施した調査（1987,1988年に実施）である。詳細は第3章及び文献2に示している。

参考文献

- 1)平田陽子、梶浦恒男、斉藤広子：分譲共同住宅における管理参加困難層に関する研究 日本建築学会計画系論文集第405号 p.129-p.140 1989. 11
- 2)斉藤広子他：分譲共同住宅の賃貸化と管理に関する研究 その1. 賃貸化の状態と管理に及ぼす影響 日本建築学会計画系論文集第422号 p.97-p.106 1991. 4
- 3)水原泰介編集：社会心理学 東京大学出版会 p.58～p.71（Ⅲ. 態度） 1973. 7
- 4)見田宗介他編：社会学事典 弘文堂 1988. 6
- 5)山崎古都子：分譲共同住宅の運営管理に関する研究 p.117～p.142（第6章 民間分譲共同住宅の居住者の管理観と管理参加） 1985
- 6)斉藤広子他：区分所有共同住宅における賃借人の管理参加に関する研究 平成三年度日本建築学会近畿支部研究報告集 p.749-p.752 1991. 5

第IV部 結論

第10章 結論

第10章 結論

本研究は、都市の主要な住宅形態となりつつある共同住宅において、管理問題を予防又は解消し、より居住性の高い生活空間をつくっていくために、居住者の管理参加の方法を考察することを目的としてきた。今までの共同住宅管理の研究は、建物所有者または住宅経営者としての立場から、建物の維持管理や家賃回収などの経営管理について取り扱ったものが多く、その基本として管理は所有者が行なうものという考え方が強くみられた。しかし、共同住宅管理には、所有とのかかわりの強い側面もあるが、日常生活や利用の仕方と密接な関係をもち、住み手である居住者のかかわりが求められる側面もある。そのため、何等かの形で居住者が管理に参加することが求められている。そして、現在のように共同住宅が都市の主流な住宅となり、様々な共同住宅が存在し、かつ各住宅の居住者層が多様化している状態では、居住者の管理参加の方法は各住宅の諸条件（特に居住者側の条件）との対応から設定されることが必要となっている。

そこで、本論文では以上の課題に答えるために、まず第一に共同住宅の管理行為の性格と管理問題の発生構造を分析することから、共同住宅管理には居住的側面があり、居住者の管理参加が求められること、また、その方法は各住宅の諸条件に応じたものを設定していく必要があることを明らかにしてきた（第Ⅰ部）。第二に、居住者の管理参加方法を設定していく上で、様々な形態の共同住宅における居住者の管理参加の実態を把握し、分析することから、現状の居住者の管理参加の仕方や参加の範囲、それを規定している要因を明らかにした（第Ⅱ部）。第三に、現状の共同住宅の居住者の管理参加方法は、所有者の経営方針によって規定されていることが多いが、居住者の条件や要求も考慮した管理方法を設定していくために、居住者がどのような管理参加の要求をもっているかを明らかにした（第Ⅲ部）。以上の点をまとめ、本章では居住者の管理参加の方法を各住宅の諸条件（特に居住者側の条件）との関係から考察していく。

10. 1 共同住宅における居住者の管理参加の必要性

①共同住宅管理の特性と居住者の役割

共同住宅の管理には維持管理、生活管理、運営管理の三側面があり、行為の過程からみると、「決定過程」行為と「執行過程」行為がある。管理行為の周期からみると、ほぼ毎日または月に数回程度行なう「日常的」管理行為と、月に一回または年に数回、決った時に行なう「定期的」管理行為と、数年に一回またはそれ以上の周期で行なわれる「長期的」管理行為があり、全体的には日常的管理行為が多くなっている。また、管理行為のなかには、専門性、頭脳性、継続性、判断性、緊急性、現地性のある行為がある。このような多様な側面と性格をもつ、共同住宅管理を円滑に進めていくには、管理全般にわたり、適正に管理担当者を設定していくことが重要になり、かつ、各行為の担当者が連携できる体制であることが必要になる。それは、各行為間の連続性が高いために、管理行為の担当者は、関連する項目の担当者と相互に協力をしあうことが求められるからである。また、共同住宅管理には所有とのつながりの強い側面があること、居住とのつながりの強い側面があることから、所有者および居住者の両者の協力が必然的に求められる。しかし、両者の立場の違いから意見や要求が対立することがある。そのため、その意見や要求がより高い次元で均衡するように「調整」したり、「協力」しあうことが必要になってくる。また、共同住宅の社会的な管理責任を果たしていくには、所有者と居住者がお互いの役割を「補完」しあうことが必要になる。このように、管理全体が円滑に遂行されるには、行為の直接の担当者（担当主体）のみでなく、「協力」、「補完」、「調整」といった形で行為の遂行を支援していく担当者（支援主体）が必要になってくる。

そこで、居住者の管理担当者としての役割をみる。第一に、共同生活を円滑に行なっていくには、そこで生活を行う居住者がお互いの生活を自律的・他律的にコントロールしていくことが求められる。そのために、生活管理面を中心にした管理行為の「担当主体」となる役割があげられる。第二に、共同住宅には所有側面と居住側面があり、所有者のみの管理は所有側面である財産性（収益性）のみを追及し、使用価値的側面がおおざりにされることが危惧される。そこで、所有者による管理方針を制御し、調整していく役割があげられる。第三に、管理行為には現地で日常的に随時的に行う必要のある行為が多い。そのため、所有者の設定した管理体制が不備である等の理由から、現地で毎日生活している居住者がそれらを補うことが考えられ、所有者の管理を補完する役割があげられる。第四に、管理行為を直接担当するわけではないが、居住者の意見をまとめる等の管理全体が円滑に進められるように協力する役割があげられる。

以上のように、居住者は管理行為の担当主体として、また直接行為を担当するわけではないが、調整や補完、協力といった形で支援主体として管理に参加していくことが求められる。

②共同住宅における居住者の管理参加の必要性

－区分所有共同住宅の賃貸化による管理問題発生状況の分析から－

共同住宅管理に居住者の参加が求められることは、区分所有共同住宅で賃貸化が進行してきた場合の管理問題の発生状況を分析することから明らかになる。

分譲マンション等の区分所有共同住宅では、建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）をもとに、所有者全員により共同管理を行なうことになっているが、現在、所有者自らが住戸を利用せず、他の人に貸すといった「賃貸化」が進んでいる。区分所有共同住宅で賃貸化が進み、所有者の不在化及び所有権のない居住者（借家人）の増加は、様々な管理問題を引起している。一つには、区分所有者の不在により、物事の方針を決める集会への出席が減る等の管理方針の決定に支障が生じていることである。二つめは、管理費の徴収が困難である、不在所有者と連絡が付きにくい等、賃貸化により必要な管理行為の量と質が変化し、既設の管理方法では対応できず、行為の処理が円滑に実施できない状態になっていることである。三つめには、借家人の共同生活上の態度が他の居住者と同調的でない場合に、共同生活上のトラブルが生じていることである。

このような賃貸化による管理問題、特に管理の方針を決定していく問題や共同生活上の問題は借家人も居住所有者と共に管理に参加している住宅では問題の発生が少なくなるという結果となっている。これは、共同住宅管理には物事の方針を決める際に所有とのかかわりの強い、建物の維持管理や運営管理の項目もあるが、日常的な生活や利用とのかかわりの強い項目もあり、所有者のみでなく居住者として借家人も参加することで、物事の決定が円滑に行なわれるという側面があるからである。また、共同住宅管理には現地に居る居住者の担当しやすい行為が多いことや日常的な生活や利用の仕方とかかわる行為が多いことから、不在所有者にかわって借家人も管理に参加することで、行為の執行が円滑に行なわれやすくなっている。また借家人が他の居住者とともに管理に参加することから借家人の共同管理、共同生活への理解が増し、居住者間のコミュニティが形成され、共同生活上のトラブルが生じにくくなっている。このように、共同住宅の管理全体を円滑に進めていく為には、所有と居住が分離した場合は、所有者のみだけでなく居住者（区分所有共同住宅の場合は借家人）の参加が求められている。

10. 2 共同住宅における居住者の管理参加構造

様々な共同住宅における居住者の管理参加の実態を分析することから、居住者の管理参加の仕方、範囲、参加を規定している要因を整理し、現状の居住者の管理参加の状態が規定されている構造をまとめる。さらに、居住者の管理参加による効果と居住者の管理参加を進めていく上での問題を考察していく。

①. 賃貸共同住宅の場合

1). 居住者の管理参加の方法と範囲

共同住宅管理を決定過程および執行過程という、大きく二つの過程にわけて分析してきた。この二つの過程への居住者の参加の仕方として、本論文のはじめに直接参加、間接参加という参加の定義を行った。直接参加とは居住者が実際に行為の決定や実施を行う参加方法とし、間接参加とは実際に行為の決定や実施に直接たずさわらなくても、意見を言う、情報を提供するという形で間接的にかわる参加とした。実際にも居住者の参加方法として大きく二つの方法がみられた。一つは直接参加と呼んでいる、管理行為の決定や実施を行なう担当主体としての参加である。もう一つの参加として、所有者が不十分なところを補う、所有者に意見を言う、所有者に情報を提供する、居住者の意見をまとめる、工事の実施に協力する等の支援主体としての参加である。このような間接的な居住者の参加も、住宅の居住性を維持・向上させつつ、行為の遂行を円滑に行っていく上で重要な役割を果たしていた。

居住者の管理参加の範囲は住宅によって大きく異なっている。居住者の管理参加が最も多い場合は、専門的知識のいる設備の保守・点検以外の全ての管理行為に居住者参加がみられる。最も少ない場合は居住者の参加はほとんどみられない。

また、各管理項目への居住者の参加状況は以下のとおりである。

I. 賃貸経営行為（入居退去関連行為、家賃関連行為）

全体的に居住者の参加はほとんどみられない。このように居住者の参加が少ない理由は、所有者にとってこれらの行為は収益と大きくかわってくるからであるが、特に公的賃貸住宅の所有者（供給主体）はこれらの行為の遂行には公共性を維持しなければならないために、居住者の参加を認めていない。

II. 共用施設運営行為（共益費関連行為、駐車場運営行為、集会所運営行為）

民間賃貸共同住宅では共用施設がほとんどない。そのため、その運営行為にも居住者の参加はほとんどみられない。また、これらの施設がある場合にはその運営行為は所有者によって行われている。それは、民間賃貸住宅の所有者にとっては、これらの行為は収益とのかかわりが大きい行為であるからである（例えば、新入居者が駐車場の利用をできるかどうかは入居者の募集に大きくかわってくる）。一方、公的賃貸共同住宅では使い方を決めたり、実際の運営行為を担当する等に、居住者の直接参加および間接参加が多くみられる。その理由は、公的賃貸共同住宅の所有者にとって、これらの行為は民間賃貸住宅の場合ほど収益性とのかわりが強くないのに、居住者にまかせることで

管理の手間や人手を省略しようとしているからである。

III. 設備の保守・点検関連行為

設備の保守・点検関連行為は専門性が高い行為であるので、公的および民間賃貸共同住宅ともに、居住者の参加がほとんどみられない。しかし、夜間の水洩れ等のように、緊急に対応が必要な場合には、民間賃貸共同住宅では所有者が近くにいることが多いため、所有者が対応しているが、公的賃貸共同住宅では現場の管理担当者の不在や不慣れなどから居住者のなかの担当者（例えば自治会の役員など）が対応していることがある。

IV. 修繕関連行為

小規模な修繕をのぞく修繕の決定はかならず所有者が行なっている。居住者は日々建物などを利用しているので建物の傷みぐあいや修繕を必要とする箇所を把握していることから、情報提供をおこなうという形で間接的に参加している。また、公的賃貸共同住宅の場合では共用部分の修繕の依頼を居住者個人個人から聞いていると手間がかかるので、居住者組織で意見をまとめてから受付けるようにしている場合がある。また、実際の工事が実施されると居住者は専用部分内の立入りや工事期間内の使用や利用停止に協力するといった形で、管理が円滑に進めていけるように間接的に参加している。

V. 改善関連行為

民間賃貸共同住宅においては改善があまり実施されていない。また、居住者の参加もほとんどみられない。公的賃貸共同住宅においては、様々な形で居住者の参加がみられる。改善の決定は最終的には所有者が行なうことになるが、その決定に際しても居住者は様々な形で参加しており、居住者発意によって、一部屋増築、駐車場の増設、集会所の増設等が実施されている。また、具体的な改善方法の決定（例えば、駐車場増設をするという方針がされた場合、増設台数とその位置を決める等）には、居住者の参加が多くみられる。また、居住者が費用を出しあって、施設や設備を増設する等の、執行過程への参加もみられる。このように、改善行為に居住者の参加がみられるのは、改善行為は居住者の生活とのかかわりが深く、居住するなかから生まれる住要求が改善を実施していくベースとなっているからである。

VI. 日常保全行為（清掃関連行為）

民間賃貸共同住宅においては日常的な共用部分の廊下や階段の清掃に居住者が参加することはほとんどみられない。その理由は、民間賃貸住宅の所有者（経営者）にとって、日常的な建物の維持保全の水準は入居者の募集状況に大きく影響を与える為に、常に一定の水準を維持することが重要な要件になっており、その為、居住者にまかせることで水準を低下させたくないという意向があるからである。そこで、居住者に日常的な共用部分の廊下や階段の清掃をまかせず、自分で担当するか、自分で担当できない場合には管理業者に委託をしている。一方、公的賃貸共同住宅特に公営住宅では日常的な建物の維持保全の水準は入居者の募集状況にあまり影響を与えないことから、所有者はなるべくそれにかかる手間や人手や費用を節約しようと考え、居住者にそれらの行為をまかせようとしている。そのため、居住者間で清掃のやり方を決め、それにしたがって執行する等、決定過程および執行過程に直接、間接参加をしている。

VII. 制約的生活管理行為（生活ルール関連行為等）

生活管理行為のなかには、共同生活を円滑におこなっていくために自律的・他律的に個々の生活の仕方をコントロールするために行われる行為があり、そのような居住者の自由な意志によって参加を選択することができない生活管理行為を、制約的生活管理行為とする。このような行為は、公的賃貸共同住宅では大まかな方針は所有者によって決められるが、日常的生活とのかかわりが大きいために、居住者が決定過程から参加している。一方、民間賃貸共同住宅では全体的に居住者の参加があまりみられず、所有者のかかわりが多くみられる。

Ⅷ. 非制約的生活管理行為（行事・親睦活動など）

生活管理行為のなかでも、必要最低限のルールをつくり、守る以外に、居住者間のコミュニティを深めたり、より住み良い空間作りのために実施される様々な行為があり、これらを非制約的生活管理行為とする。公的賃貸共同住宅では決定過程から居住者の直接参加が多くみられる。また、民間賃貸共同住宅ではこれらの行為にも居住者の参加が少なくなっており、所有者のかかわりがみられる。

以上のように居住者の管理参加、所有者と居住者の管理分担は管理行為の性格として所有とのかかわりが強いのか、居住とのかかわりが強いのかという軸のみによって規定されるわけではなかった。居住者の管理参加を規定している管理行為の性格をもう少し詳しくみると、一つには生活とのつながりが強いのか否かがある。例えば、建替等の不動産の変更のように所有者の財産権に大きく影響を与えるものにも居住者の管理参加が多くみられた。これは、この行為の実施が居住者の生活に与える影響が大きいためである。このように、居住者はなるべく生活とのつながりの強い行為にかかわろうとしている。二つめには、財産、収益とのつながりが強いのか否かである。所有者はなるべく収益にかかわりのあるものは居住者の参加を認めようとしていないからである。三つめには、管理行為の性格として、その行為の実施を現地で、緊急時に、または日常的に行なう必要性が高いか否かである。現地で日常的に行なう必要性の高い行為には居住者の参加が多くなっている。四つめには、居住者間の意見調整の必要性が高いか否かである。所有者にとって居住者層や各居住者の要求に応じたものを設定するために居住者間の意見調整をするのはかなりの手間や神経を使うことになり、これらの行為を居住者にまかせようとしているからである。五つめは、公共性の維持の必要性があるか否かである。所有者にとって公共性を維持する必要がある場合、居住者の意見を聞く等の間接的な参加は認めるが、直接参加は認めていないからである。六つめは、専門性が高い行為であるのか否かである。所有者は専門性の高い行為を居住者にまかせにくいからである。このように、居住者の管理参加は管理行為の居住的側面にのみ行なわれるのではなく、様々な管理行為の性格によって、決っている。

2). 居住者の管理参加を規定している要因

各住宅における居住者の管理参加は、先にみた管理行為の性質の他に、建物条件と所有者側の条件と居住者側の条件によって規定されている。

建物条件

建物条件とは、居住者が共用で利用する空間がどのようにどれだけあるかという、共

用空間の量と質である。具体的には集会所や駐車場等の共用施設の有無、緑地や公園、子供の遊び場等の屋外共用空間の有無、住戸数である。共用施設等の共用空間および住戸数が多い場合は、現地で処理すべき管理行為の量が多くなり、現地にいる居住者の参加が多い。

所有者側の条件

所有者側の条件は、現状の居住者の管理参加状況を規定している最も大きい要因であった。

決定過程に居住者の参加がみられるのは公的賃貸共同住宅に多い。所有者が制度として居住者の決定過程への参加を認めているのは、建替や増築などを含めた改善行為に多くみられる。このような行為に公的賃貸共同住宅で居住者の参加が認めているのは、一つにはそれらの行為の方針決定の結果が居住者の日々の生活に与える影響が大きいからであり、その影響を考えて居住者の意見を反映できるようにしている。二つめには管理に公共性を維持していく必要があるからである。つまり、公的賃貸共同住宅は住宅を個人の私的な財として管理していくのではなく、社会的な財として管理していく必要がある。そのため、常に社会的な住要求をとらえて、居住水準を維持・向上させつつ、管理を行っていく必要があり、現在の居住者が社会的な住要求を代弁できる人間として位置付けられて、改善の方向に居住者の意見が反映できるようにしているものと考えられる。

執行過程への居住者の管理参加も、公的賃貸住宅特に公営住宅に多くみられる。それは賃貸共同住宅では、所有者の立場からすると、借家経営をする場合、少しでも経済的に行なうためには、管理にかかわる人手、お金、手間を省略しようとする。現地の管理体制もなるべく人手、お金をかけたくないため、公的賃貸住宅の場合には現地の管理担当者の数を減らし、居住者に管理行為の執行をまかせようとする。また、共用施設の運営は、居住者の立場にたって居住者全体の要求に答えた形で運営をしていかなければならないが、そのような要求を把握し、居住者全体の合意形成をえつつ進めていくことに手間や神経を使う。そのためにこれらの行為を居住者にまかせてしまおうとしている。しかし、民間賃貸住宅の場合は、居住者にまかせることにより、収益性が低下するおそれがあるため、所有者はなるべく管理行為を自分で担当しようとしている。

このような所有者の経営方針は、所有者の経営形態や規模、所有者の居住地と賃貸住宅の位置関係や賃貸住宅の供給範囲等によって異なっている。

居住者側の条件

居住者の管理参加を規定している居住者側の条件は、一つは世帯数や世帯の家族人数による居住者全体の人数、二つめは居住者全体の基本的な属性（家族型や昼間の在宅状況、居住年数等）、三つめは居住者組織の状態（組織の有無、活動状況、主体性）である。執行過程の行為への居住者の管理参加の状態は、主に居住者の基本的な属性によって違いがみられる。決定過程の行為への居住者の管理参加の状態は、主に居住者組織の活動や主体性によって違いがみられる。

また、居住者側の条件の相違は、生活管理面への参加や間接参加の状態に相違を生み出している。つまり、先にみたように居住者の管理参加の方法は所有者の経営方針によって規定されていることが多い為に、制度として決っている部分には居住者側の条件に

よる違いはみられにくくなっている。

このように、各住宅においては、建物条件（住戸数、共用施設の量と質）により必要な管理行為の量と質が決まってくる。そして、所有者側の条件と居住者側の条件により、居住者の管理参加の状態が規定されている。所有者側の条件とは経営方針で、これは所有者の経営形態や規模、所有者の居住地と賃貸住宅の位置関係や供給範囲等によって規定されている。所有者は収益性をあまり重視しない場合に居住者の参加を認める傾向があり、このような住宅では居住者の参加が多くみられている。居住者側の条件とは居住者の管理担当能力で、これは居住者人数、居住者全体の基本的な属性（家族型や昼間の在宅状況、居住年数等）、居住者組織の状態（組織の有無、活動状況、主体性）によって規定されている。居住者は全体的に人数が多く、家族居住者が多く、居住年数が長く、居住者組織が結成され、積極的な活動を実施している場合には管理への参加が多くみられる。しかし、現状の居住者の管理参加の実態は所有者の経営方針によって規定されていることが多くなっている。

3). 居住者の管理参加の効果と問題

<効果>

居住者が管理に参加する効果は、所有者からみると、居住者に日常的な維持管理行為等の管理業務をまかせることで管理の手間、暇、人手が省略できることである。また、居住者が設備等が故障した際の緊急時の対応をしたり、修繕についての実態調査をし、修繕の依頼をしており、建物の修繕や設備等の故障の早期発見、早期対応が行なわれている。さらには、居住者が建物に愛着をもち、大切に使うことにより、長期的にも経済的なメリットがでることが予想される。また、居住者の住要求をふまえて改善していくことで、居住空間として質の高いものをつくっている。さらに居住者が管理に参加することで居住者間のコミュニティや理解が育ち、生活管理行為をはじめとし様々な管理行為を居住者自治で実施しており、そのため、所有者としての管理の手間や暇や費用が軽減できている。

居住者にとっては、居住性の維持・向上があげられる。この場合の居住性とは経済性、利便性、快適性、安全性、主体性によって構成されている。経済性の向上とは、自分たちで管理行為を担当することから、それを管理業者等に委託する費用が省略できるので、その分の家賃や共益費が安くなることである（必ずしもそのようになっていない例がある）。利便性の向上とは、居住者が参加することにより、居住者の意向や条件にあった共用施設の運営、清掃方法、コミュニティ活動、防火活動、防災活動、緑化活動等が選択できていることである。快適性の向上とは、住要求をとらえた改善を実施することにより物的な空間の質の向上が行なわれていることや、共同生活様式が確立され、コミュニティの育成等が行なわれていることである。安全性の向上とは、居住者が自主的な防火・防犯のための活動やそれにより、自分たちの生活環境への関心を高めることにより生じるものである。最後の主体性の向上とは、居住者がみずからの住む生活環境に携わり、自分たちで合意形成を行ないつつ、さらによりよい環境へと活動していける基盤づくりができていることである。

また、このような居住者の管理参加は共同住宅管理の社会的基準をつくってきている。つまり、住宅を借りる、貸すということは私的な民民の関係によってなりたって側面が大きい。居住者が管理参加することで所有者と居住者の対等な関係をつくり、ときには対立し、話しあい、その結果、社会的に納得できる方法を選択していくことから、双方の関係が単なる私的な関係ではなく、社会的な関係をつくりあげている。このことにより、共同住宅管理の社会的基準がつくられてきている。

以上のように、「居住者の管理参加」は、「所有者による管理」と対立する概念ではなく、「所有者のみの管理」に幅（管理範囲のひろがり）と深み（質の向上）とあつみ（管理の社会化）を持たせている。

<問題とそれへの対応>

居住者の管理参加をすすめていく上での問題をまとめる。

第一の問題として、公的賃貸共同住宅の場合に居住者の管理参加をさらに進めることで、公共性の維持を確保していけるのかという問題がある。公共性の維持のために、すべての行為に居住者の参加を認めないのではなく、例えば、公共性を維持すべき行為の方針決定は所有者が行なうようにし、その方針に基づいて具体的な方法を決定したり、行為の執行は居住者が行なうことが考えられる。

第二の問題は、居住者の管理参加を進めることは、居住者の負担を増加することになるのではないのか。全体的に居住者全体は管理に関心であるのに、居住者に管理をまかせていくことが可能であるのか。このように担当者の負担が増加することが考えられるが、このような担当を引き受けてくれる人が居住者のなかに十分いるのか。また引き受けてくれた人への負担の片寄りにならないかという、居住者の管理担当能力の問題がある。現状の公的賃貸共同住宅と民間賃貸共同住宅における居住者の管理参加状況の相違にせめられるように、各住宅に応じて居住者の管理担当能力には大きな差がある。全体的に住戸数が少なく、居住者の住宅への定着性が低く、流動性が高い場合は、居住者の管理への関心が育ちにくく、居住者主体による管理を進めていくことは難しい。また一方では、賃貸住宅においても住戸数が多く、居住者の定着性が高い場合は居住者の管理参加が多くなっている。このような状況で、どの住宅でも居住者の参加が一切必要ないのではなく、その住宅に応じた参加の方法を設定していくことが大切である。また、居住者の管理の無関心は管理を十分に理解していないことが原因の場合もある。居住者は管理に関する様々な情報や、実際に参加することを通し、管理への理解と参加意欲が高まるものと考えられる。そのために居住者の参加を進めていくには所有者側のリードも必要になってくる。

第三の問題は、居住者の意見を聞くなどの間接参加を認める場合に、居住者全体の意見をうまくとりいれることができるのか、一部の声の大きい人の意見を採用しているに過ぎないのではないのかという、居住者間の公平性の問題がある。このように意見を聞くなどの間接参加を制度として固定化してしまうことは、形式的な参加となる可能性があるが、居住者全体の意見をとりあげていくには居住者間で話し合い、意見調整をし、合意形成がとれたものを居住者の意見として取上げていく必要がある。

②区分所有共同住宅の場合

区分所有共同住宅のように建物を区分所有している場合は、区分所有法をもとに管理が進められる。それによると、所有者全員が共同で管理を行なっていくことになっている。しかし、現在、多くの区分所有共同住宅では賃貸化が進み、所有者の不在化が進み、居住者のなかに借家人が存在するようになっている。そこで、本論文では、法では所有者が共同で管理を行なうことになっているが、賃貸化が進んだ場合には同じ居住者として、借家人（法律では占有者というが、一般的ではないので借家人と呼ぶ）がどのように管理に参加しているかを分析することから、区分所有共同住宅における居住者の管理参加を考察してきた。

1). 借家人の管理参加の方法と範囲

区分所有共同住宅の管理は法によると、区分所有者全員によって構成される団体（以下、管理組合と呼ぶ）で実施されることが前提とされているが、賃貸化が進んだ場合の借家人の管理組合活動への参加は次のとおりである。

管理組合では重要な物事の決定（決定過程）は所有者が集って決めることになっている。その集会への出席および議決権の行使の権利について、借家人が他の居住者（居住所有者）とまったく同様に認められている場合、代理人として認められている場合、全く認められていない場合がある。また、執行過程への参加として、役員の就任の権利および他の現地で行なう様々な管理行為への参加について、借家人の参加が他の居住者（居住所有者）とまったく同様に認められている場合、一部認められている場合、全く認められていない場合がある。このような、借家人の管理組合の集会への出席、議決権行使、役員就任の状況によって、借家人の管理参加の形態を分類してみると、借家人が管理組合の活動上、居住所有者とほとんど同じ権利・義務を負う「借家人全面受入型」から、借家人の管理組合活動への参加がほとんど認められていない「所有者限定型」まで幅広くみられた。つまり、借家人の管理参加の範囲が最も広い場合とは、不動産の大きな変更（建替など）をのぞくすべての管理に借家人が直接参加をしており、借家人の参加の最も少ない場合とは、借家人の管理参加は直接的にも間接的にも参加がほとんどみられない状態である。

2). 借家人の管理参加の規定要因

各区分所有共同住宅でとられている借家人の管理参加の方法は大きく分けて次の四つの要因によって規定されている。まず第一には当初供給主体が設定した原始規約における借家人の取り扱い方である。第二に建物条件（マンションタイプ、供給主体、入居開始経過年数、立地点、住戸数）である。第三には賃貸化の状態（賃貸化の経過、賃貸率）である。第四に管理形態である。つまり、各区分所有共同住宅でとられている現状の借家人の管理参加形態は、当初に設定された借家人（法律でいう占有者）の取り扱い方と、所有者組織の性格、現状の借家人の量（賃貸率）と質（借家人および不在所有者の性格）とのバランスのなかで決定されている。この場合の所有者組織の性格とは、自力管理志向の強弱で、区分所有者および居住者全体でなんとか管理会社に管理業務を委託しない

で自分たちで管理していきたいと考えているかどうかである。借家人の性格とは、家主との関係、家族形態、居住年数等である。不在所有者の性格とは、賃貸にしている理由、再入居の意志、借家人との関係（親子や知人、他人等）である。

具体的には、全面借家人受入型のように、借家人を受入れて管理組合運営をしている区分所有共同住宅の特徴は「ファミリータイプ」で、「公的供給主体」による供給で、「郊外に立地」し、「入居後次第に賃貸化」が進んできた「自力管理」の住宅である。一方、所有者限定型のように借家人を受入れない形で、管理組合の運営をしている区分所有共同住宅の特徴は、「ワンルームタイプ」やワンルームタイプの住戸を含む「混在タイプ」で、「都心に立地」する、「入居開始前から賃貸化」が進んでいた、「管理人や管理会社に業務委託をしている」住宅である。

つまり、区分所有共同住宅において賃貸化が進んできた場合に借家人を受入れて管理を進めようとするのは、管理組合の性格として、管財的な側面のみでなく、生活管理も含めた幅広い管理を行なっており、かつ 1. ファミリータイプのマンションで自力管理をしている場合には、役員の就任や行為執行のために人材の確保が必要である、2. 同じ住み手として居住所有者と借家人が交流し、共に管理に協力してほしい、3. 管理業務の処理する手間をできるだけ簡単にしたい等があるからである。一方、借家人の参加を認めず管理を進めているのは、管理組合の性格として、生活管理よりも管財的な側面の行為が多く、かつ、1. 賃貸化があまり進んでいない等で、役員の就任や行為執行のために人材の確保の必要性が低い、2. 立場の異なる三者の意見を取入れて管理をすすめるのは手間や暇がかかり、意見がまとまりにくくなるので、借家人および不在所有者の参加をすすめず、居住所有者の意向を中心に管理を進めていきたいと考えている、3. 管理業者に管理行為の多くを委託しており、居住所有者も管理にあまり参加することが少なく、借家人にも管理に参加してもらう必要性が低い 4. 居住者に単身者が多い等で居住者間の交流も含めた生活管理面の管理行為の実施の必要性が低い等があるからである。

全体的にはファミリータイプの住宅で賃貸化が進んできた場合にはなんらかの形で借家人を受入れて管理活動を行なう傾向がみられる。

3). 借家人の管理参加の効果と問題

<効果>

区分所有共同住宅において借家人が管理に参加する効果は以下のとおりである。

運営管理については、借家人にも役員の就任の権利を認めると、役員のなり手（人材）が確保ができ、役員選出の困難性が低くなっている。また、借家人にも集会での議決権を与えると、不在所有者にいちいち判断を伺わなくてもある程度の管理の方法をきめていけることから、連絡の手間や費用が節約でき、物事の決定がスムーズになっている。また、借家人も住み手として同じように管理に参加することから、居住者全体に管理への理解が高まり、コミュニティ育成も行ないやすい。このように、借家人は通常管理に無関心になり、全体的に協調的でないが、管理に参加することで管理への理解が増し、共同生活や共同管理に協力的になり、共同生活等の管理問題（トラブル）の発生が少なくなっている。

<問題とそれへの対応>

借家人の管理参加を進める上での第一の問題として、借家人に財産性にかかわる項目まで議決権を与えて判断させるのは、所有者の財産権をおかしてしまうという問題がある。確かに、建替や増築などの大きな不動産の変更に係わるようなものまでも、借家人に判断をさせるのは適切でない。今後、益々建物の築年数が経過するにしたがって、多額の費用のかかることや財産性とのかわりの大きいもの、長期的な展望を必要とした項目について決定をしていくことが多くなっていく。そのために、必ず所有者（不在所有者も含め）が判断しなければならないものと、居住者（借家人も含め）で判断できるものを明確に分離しておく必要がある。

第二の問題として、借家人のなかには管理への参加を極端にのぞまない層、例えば単身者等が存在する。このような人まで管理に参加してもらい、管理を進めていくことが可能であるのかという問題がある。単身者は借家人だから管理を極端に望まないというのではなく、居住所有者の単身者でも管理参加は少なくなっている。そこで、単身者等の居住者が多い場合には、所有形態にかかわらず居住者が日常的に管理に参加して、管理をすすめていく管理方法は困難であると考えられる。そこで、専従者を確保する等の専門家との協力が考えられる。しかし、どの住宅においても管理に参加が困難な層が多いわけではない。また、参加の方法も直接執行過程の行為を担当するばかりでなく、直接参加や間接参加、決定過程への参加や執行過程への参加等、様々な形での参加の方法が考えられる。そこで、各住宅の居住者層に応じた参加の方法を設定していくことが重要となる。

10. 3 共同住宅における居住者の管理参加要求

本研究が課題としている居住者の管理参加の在り方といった、管理の方法を考察する場合、それらにかかわる主体の条件や要求の方向に沿い、その条件や要求を満たすものとして設定されることが求められる。つまり、所有者と居住者がどのような管理参加の要求をもっているか、どのような場合にどのような要求があるのかを考慮して設定していくことが必要となってくる。所有者側の条件や要求は、現状の居住者の管理参加の状態を規定していることが大きく、実態を分析することから明らかになってきた。また、居住者側の条件として、実態を分析することから居住者の管理担当能力を規定している要因を明らかにした。その結果、現状の居住者の管理参加の状態は所有者が設定した現状の制度に規定されており、その制度は所有者の経営方針によって決められ、居住者側の要求や条件を十分に考慮したものではないことがわかった。そこで、居住者側の要求も考慮した管理方法を設定していく為に、居住者はどのような管理参加要求をもっているか、またどのような居住者がどのような管理参加要求をもっているかについて明らかにした。

① 賃貸共同住宅の居住者の管理参加要求

－居住者属性および居住者組織の性格からみた居住者の管理参加要求の相違－

賃貸共同住宅（公的・民間賃貸共同住宅）における居住者の管理参加要求は居住者の家族形態、年齢、居住年数、昼間在宅状況、定住意識、居住者組織の状態によってちがいがみられる。全体的にどの居住者にも共通して建物を適正に維持管理し、近隣と円滑な共同生活を実施していきたいという要求がみられる。「子供や老人のいる家族」「居住年数の長い世帯」「昼間在宅している世帯」では生活管理面や日常的な維持管理面への参加要求が高くなっている。また、「居住年数が長い世帯」「定住意識がある世帯」では長期的な維持管理面への関心、運営管理面への参加意向が高くなっている。さらに、居住者組織が結成され、活動を主体的に実施しているところでは、居住者は管理の方針決定にも直接参加していきたいという要求が高くなっている。

このように、賃貸共同住宅の居住者は、家族と住み、地域や近隣とのつながりをもってくらししていくなかで、自分たちの居住空間をよくしていきたいと考え、全体的には防犯性や安全性を高めたり、居住者交流を深めるための行為として、生活管理面や日常的な維持管理面を中心に参加していくことを望んでいる。また、それ以外の行為については全体的には労務的作業的な行為への参加よりも管理全体が円滑に公平に進められるように、「所有者に意見を言う」「所有者と話合う」等の形で、管理の方針を決めていくことに参加することを望む傾向がみられた。

② 区分所有共同住宅の居住者の管理参加要求

－所有形態の相違からみた居住者の管理参加要求の相違－

区分所有共同住宅においては、賃貸化が進んだ場合、居住者のなかに居住所有者と借家人という、立場の異なる居住者が存在することになる。両者の間では日常的な生活管

理面や維持管理面についての参加要求にちがいがみられにくい。現在は、借家人は現状の制度の影響を受け、管理参加の経験が少なくなっているが、管理に関する情報や参加の機会が与えられることによって管理への関心が高まり、役員就任や集会への出席などの管理行為への参加意向が高くなっている。つまり、借家人は居住者間の交流や実際の管理参加を通じて、居住者として管理に参加していきたいという要求が高くなっている。また、居住所有者も役員の就任や行為執行のための人材の確保の為や、同じ住み手として借家人と交流していきたいために、借家人にも共に管理に協力してほしいと考える傾向がある。そのため、不在所有者のかわりにその住戸の居住者である借家人に管理に参加してもらいたいという要求が強くなっている。そして、不在所有者もなるべく管理にかかわる手間をさけたいと考えるために、財産性におおきくかかわること以外は、借家人にまかせようとする傾向がみられる。以上のように、日常的な管理行為を進めていく上で、生活管理や維持管理面の日常的な生活や利用との関係の深いものは借家人も含めた居住者が参加した方がよいという考えが借家人、居住所有者、不在所有者の三者に共通してみられた。そして、運営管理面でも借家人は居住所有者と同様に参加することが望まれており、具体的には借家人にも役員に就任してほしいという要求が全体的に多くみられ、特に居住所有者に多くなっている。また、管理の方針を決めていく際（決定過程）には、財産性の強い行為には不在所有者も含んだ所有者全員で、生活性の強い行為には借家人も含めた居住者全員で決めていくことを三者とも望んでいる。

以上の結果から、居住者は日常的な生活や利用とのかかわりの強い管理行為を中心に管理に参加していきたいという要求が全体的にみられる。また、居住者の家族形態、年齢、居住年数、昼間在宅状況、居住者組織の状態、所有形態によって管理参加要求は異なっている。このことを考慮し、各住宅の条件（居住者層）に応じた、多様な居住者の管理参加形態が取り得ることが考えられる。

10. 4 共同住宅における居住者の管理参加方法の検討

以上の結果をふまえて、共同住宅における居住者の管理参加方法を考察していく。

共同住宅における居住者の管理参加方法といった、管理方法を考えていくには、管理にかかわる主体者の要求を満たすとともに、他者に対しては管理責任を果すものでなければならない。そこで、所有者、居住者にはどのような管理責任があるのかを研究の結果からまとめる。

①所有者と居住者の管理責任

所有者の管理責任として、管理全体を適正な方向にもっていくことがあり、具体的には管理行為の決定過程が所有者の責任で行なわれている。また、所有者には家主としての責任もみられる。つまり、家賃を得るかわりに一定の居住水準を居住者に提供する責任であり、そのために所有者の管理責任の範囲は、建物の所有者としての維持管理面、借家の経営者としての運営管理面のみでなく、生活管理面も含めたものとなり、この三側面のすべてにわたり、方針決定を適正に行なっていく責任が所有者には存在しているものとみられる。

居住者の管理責任は主として生活管理や維持管理面で管理の執行過程を中心にみられた。防犯や防災のための行為や生活ルールとなっている「ごみの出し方」「夜間の生活音への配慮」等を守るといった生活管理の執行過程の行為に典型的にみられている。維持管理面でも「ちょっとした修繕の必要な箇所を見つけたら担当者にすぐに連絡する」などのような簡単な保全行為の実施、気がつけば自分の住戸のまわりの廊下や階段を清掃する等、日常的な共用部分の保全行為への協力がみられる。これらは居住者の管理責任の一端であると考えられる。

そこで、具体的な両者の管理責任の範囲を考えていくために、管理行為の整理を行う。共同住宅の管理は所有と居住の両方の側面を持ち、そのかかわりからみて管理行為は大きく四つに分類できる。所有とのかかわりもあるが居住とのかかわりが大変強い行為（第一の行為）、所有とのかかわりもあるが居住とのかかわりの方が強い行為（第二の行為）、居住とのかかわりもあるが所有とのかかわりの方が強い行為（第三の行為）、居住とのかかわりもあるが所有とのかかわりが大変強い行為（第四の行為）である。また、管理行為には決定過程（大まかな方針を決める段階と、それに基づいて具体的な方法を決めていく段階）と執行過程の行為（行為の執行段階）がある。このような分類により具体的な管理行為をあげてみると、表10.1のようになる。

このような行為の分類から所有者の管理責任の範囲を考えると、その範囲をもっとも狭くみると決定過程の方針決定にかかわる行為（表10.1のへ、りの行為）であるといえるが、最も広くみると表10.1のロ以外の行為（しかし、居住者がロの行為を適正に実施するように指導していく責任がある）であるといえる。居住者の管理責任の範囲をもっとも狭くみると、第一行為の執行過程の行為（表10.1のロの行為：特にロの行為の中でも制約的行為であるルールを守る、建物の維持や近隣にきづかうなどの行為の部分）であるといえる。このように所有者、居住者の管理責任は両者の条件によって多様な範

図が取り得ることになる。

表10.1 居住と所有の関係からみた共同住宅の管理行為の分類

行為の性格	過程	決定過程		執行過程
	段階	方針の決定	具体的な方法の検討	行為執行
所有とのかかわりもあり 居住とのかかわりが大変 強い行為 (第一の行為)			・共同住宅の住まい 方、使い方の決定 ・行事・親睦活動の 決定 ・日常的な維持保全 実施日の決定<イ>	・ルールを守る 近隣や建物維持に きづかう ・広報の発行 ・行事・親睦活動の 実施<ロ>
所有とのかかわりもある が居住とのかかわりの方 が強い行為 (第二の行為)		・生活ルール(ペッ トの飼育等)の決 定 ・日常的な維持管理 方法の決定 <ハ>	・生活ルール取り締 まり方法の決定 ・防火防犯対策の 方法の決定 ・共用施設の利用方 法の決定 <ニ>	・ルール違反の取り 締り ・防火防犯対策 ・集会所などの共用 施設の利用と整理 ・建物の原状に影響 を及ぼさない維持 行為(清掃、草刈 水まき等)<ホ>
居住とのかかわりもある が所有とのかかわりの方 が強い行為 (第三の行為)			・共用施設、共用部 分の改善の方法時 期の決定 ・修繕等の建物の原 状に影響ある維持 方法・時期の決定 <ヘ>	・共用施設・共用部 分の改善の実施 ・修繕の実施 ・大規模修繕の実施 ・建替・増築の実施 ・入居者の選定 ・家賃の徴収<チ>
所有とのかかわりが大変 強く、居住とのかかわり もある行為 (第四の行為)		・建物施設設備の大 修繕の決定 ・建物や敷地の処分 の決定 ・建替・増築の決定 ・家賃の設定・改定 の決定 ・入居条件の決定<リ>		

ケース	所有者の役割	居住者の役割(居住者の参加の単位)
I	居住者に情報を与える	所有者から情報をもらう(個人)
II	居住者から情報をもらう	所有者に情報を与える(個人)
III	居住者に意見を聞く	所有者に意見を言う(個人) 所有者と交渉をする(集団)
IV	選択肢を用意する	選択肢から選択する(集団)
V	協議して、共同で決定する	(集団)
VI	監理する	全ての決定を行なう(集団)

図10.1 共同住宅管理の決定過程への居住者参加の方法

②居住者の管理参加方法の検討

現状の管理方法とそれによる問題及び居住者の管理参加の意向等を分析することから、居住者の管理参加方法を設定する上での課題として、以下の点が明らかになった。

一つは、現在、共同住宅における居住者層が多様化していることから、居住者の管理参加の方法として従来からとられてきた、拘束的、労働提供的、集团的参加の方法が難しくなっている。そこで、今後は、任意的(選択的)、非労働提供的、個人的参加を認め、多様な参加の方法を設定していくことが必要になっている。そして、全体的には居住者参加の方法として、強制的全員参加の項目を限定し、居住者の自主性や主体性に基づいた、選択的、任意的参加の幅を広げていくことが必要である。

二つめには、共同住宅管理への居住者の参加を「義務」としてではなく、「権利」として認めていくことが必要となってきた。現在、居住者の管理参加は、一部の住宅(公的賃貸住宅等)では、決定過程に制度的な参加が認められており、「権利」としての参加が認めている場合もあるが、全体的には所有者の経営方針から管理にかかる手間の省略等のために、執行過程の行為を居住者にまかせているような、「義務」的な参加の場合が多くなっている。このような形で居住者が執行過程の行為のみに参加することは、「参加」が単なる「労力提供」となり、居住者の参加要求は高くなっていない。居住者の意向として、管理への参加は、単なる労力の提供ではなく、参加することで管理の方針決定にも係わっていきたいという要求がみられている。そこで、居住者の管理参加の方法として、労働提供的な参加(主に執行過程の行為)のみを認めるのではなく、居住者の主体性や自主性に基づいた参加として、決定過程への参加も認めていくことが必要となっている。特に、執行過程の行為を居住者に任せる場合には、その行為の執行が単なる労力の提供に終らず、その方法の決定(決定過程)に居住者の直接、間接参加を認めていくことが必要である。このように、決定過程に居住者が参加していくことが考えられるが、その方法は住宅の条件や管理行為の性格等に応じて設定されることが必要である為に、様々な参加の程度の違いによる、いくつかのケースが必要である(図10.1)。

三つめには、居住者の管理参加の方法を「権利」として認めていく一方で、参加の状態、参加による効果を評価していくことが必要になっている。従来の参加は「義務」的参加が主であった為に、参加の評価の必要性が低かったが、今後、参加を「権利」として認めていくには、その参加が適正に実施されているかを把握し、評価していくことが必要である。例えば、執行過程の行為を居住者が担当する場合には、その労働的行為の遂行に対し、所有者は報酬として、例えば「管理協力金」等を居住者にわたすことが考えられる。また、居住者参加により適正に管理が遂行されている場合には、それを評価し、奨励する意味から、管理協力金とは別に「管理奨励金」等の報酬を授与したり、さらに高いレベルへの参加の権利を認めていくことが考えられる。このように、居住者の管理参加を認めていく上で、その参加の制度と費用の関係および所有者と居住者の責任関係(契約関係)を明確にし、居住者の参加が居住環境の質の向上に貢献できるようなシステムを整えていくことが必要である。

以上のことを前提とし、所有者と居住者がお互いの管理責任を果しつつ、具体的にどのような形で居住者の管理参加がとりえるかを、その形態を取り得る各住宅の条件（特に居住者側の条件）との関係から整理していく。

A. 賃貸共同住宅の場合

・公的賃貸共同住宅の場合

公的賃貸共同住宅の場合は住宅による、居住者層の違いが大きくなっている。特に公営住宅ではその役割が福祉的な住宅へと変ってきていることから、居住者の高齢化、昼間不在化等が全体的に進行している。その一方では、居住年数の経過と共に居住者組織が育成され、また新しく入居してくる居住者に若い世帯が多いことから、居住者間の交流が活発で、自治能力の高い住宅もみられるようになっていく。そのため、今までのような画一的な管理方法ではなく、居住者層に応じた管理方法を設定していくことが必要になっている。居住者の管理責任からみると、居住者が最低限行なうべき管理行為とは表10.1の「ロ」の部分であるといえる。そのため、この範囲の行為は居住者各自及び居住者組織によって自主的に実施されることが求められる。しかしながら、入居開始後あまり年数が経っていない場合のように居住者間の交流が行なえていない場合には、所有者側のリードが必要になってくる。また、所有者の管理責任からみると、所有者が最低限行なうべき管理行為とは表10.1の「ヘ」「リ」の部分であるといえる。しかし、ここにも居住者が間接的に管理参加することが考えられる為に、居住者への情報の公開、提供等が求められる。そして、残りの部分の「イ」「ハ」「ニ」「ホ」「ト」「チ」については居住者側の条件に応じて参加することが考えられる。

・民間賃貸共同住宅の場合

民間賃貸共同住宅については、現在住戸数が20戸程度の小規模な住宅が多いことから、居住者組織としての参加がほとんどみられないが、今後は住戸数の多い大規模な住宅やファミリータイプの住宅等が増えていくことも考えられるために、居住者の参加を公的賃貸共同住宅の場合と同様に「権利」として認めていくことが考えられる。また、現在、民間賃貸共同住宅では所有者は管理がしやすいように、入居者の制限を行ったりしているが、今後、民間賃貸共同住宅が都市の主流な住宅形態として広い層を対象にした住宅として機能していくには、居住者層に応じた多様な管理方法をとっていくことが必要である。

具体的に、賃貸共同住宅における居住者の管理参加の形態として次の四つのタイプが考えられる。

I. 居住者全面自治型：居住者団体（居住者組織）が、所有者から委託をうけて管理を行なう主体となり、管理全体を運営する方法である。具体的には、居住者組織が賃貸住宅の経営者となり、所有者と協議し、大まかな管理の方針である表10.1の「ハ」「ヘ」「リ」を決め、それに基づいて、具体的な方法を決め、居住者の選定、修繕の実施、家賃の徴収等（表10.1の「イ」「ロ」「ニ」「ホ」「ト」「チ」）を実施して

いく。特に、「ト」「チ」に関しては、「ヘ」「ハ」の方針に反しないように、所有者に定期的に報告をすることが必要である。この方法が可能であるには、居住者は居住者組織が結成され、自治組織としてのまとまりと主体性、継続性をもち、管理を担当していける人材の確保ができること、居住者全体が管理にかかわれる時間と労力をもっていることが必要である。そのために、居住者の多くが子供の居る家族のような家族居住者で、単身者や高齢者が少ないこと（このような管理に参加することが困難な層の存在が約1割未満であること）、昼間不在率が高くないこと、居住年数が長く、定住意識があることである。そのため、住宅としてはファミリータイプの住宅で、住戸数が多い場合（約100戸以上）に限られる。

II. 居住者一部自治型：管理行為のなかで生活とのかかわりの強い行為（日常的な清掃行為、共用施設の運営等）について、居住者で方法を決定し、運営していく方法である。具体的には表10.1の「イ」「ロ」「ニ」「ホ」に直接参加をし、それ以外の行為に間接参加をする方法である。この方法は、居住者組織が結成され、そのまとまりと主体性があり、居住者の中で日常的に行なう執行過程の行為を担当できる労力の確保ができることにより可能となる。そのためにファミリータイプの住宅で、住戸数がある程度（約50戸以上）ある住宅で、居住者の多くが家族居住者で、単身者や高齢者世帯が全体の多くを占めないこと、昼間不在率が低いこと、平均居住年数等が短くないことである。

III. 居住者一部参加型：管理の大まかな方針や方法は所有者が決定するが、居住者は生活とのかかわりの強い行為の一部について、所有者の方針にしたがって、行為を執行していく方法である。具体的には表10.1の「ロ」「ホ」の行為に直接参加し、その具体的な方法を選択肢から選択する等の行為に間接参加を行なう場合である。居住者側の条件としては居住者間の交流と、ある程度の労力の確保が必要となる。そのため、ファミリータイプの住宅で、高齢者や単身者が多くない場合に可能である。

IV. 居住者少参加型：管理のほとんどは所有者にまかせて、居住者は、表10.1の「ロ」の行為に直接参加をし、その他の行為に間接参加をする方法である。この方法は管理のほとんどを所有者にまかせて、居住者は日常的に管理に参加すること特に労務的行為への参加がほとんどない場合である。そこで、居住者の意見を管理に反映させていくには、居住者が管理の状態を適正に把握し、判断できるように、所有者から常に管理に関する情報が提供されたり、居住者が決定過程にも参加できるように、詳細な情報や資料に基づき、選択肢を用意したりして、居住者が多様な形で間接的に参加できる機会をつくっていくことである。また、現地では居住者の細かな要求に対応でき、かつ日常的又緊急時の管理行為に対応できるように、専任の管理担当者が設定されることが必要である。この方法は、単身者や高齢者等管理に参加することが困難な人が多い場合に必要である。

B. 区分所有共同住宅の場合

区分所有共同住宅では賃貸化が進み、不在所有者および居住者のなかに借家人が増加している。また、高齢者や共稼ぎの世帯、単身者、セカンドハウスの利用等が増加しており、このような居住者の生活特性からみても管理に参加することが困難な層が増加している。

ここでは特に区分所有共同住宅において賃貸化により、共同管理が複雑に、困難になっていることから、賃貸化に即した管理方法の検討を行なっていく。

区分所有共同住宅における賃貸化による管理問題は入居開始前（供給段階）からの賃貸化が進んでいる場合に特に問題が多い。そこで、管理のことを考えると、入居開始前（供給段階）からの賃貸化は防ぐことが必要である。その具体的な方法としては、一つは区分所有共同住宅では賃貸化による管理問題が発生することを考慮し、当初から賃貸用として設定されている住戸と分譲用として設定されている住戸を棟内で混ぜないように企画・計画・設計することである。二つめには賃貸化の起りやすく、かつ単身者が多く居住するワンルームタイプの住戸と、家族で居住することを前提につくられているファミリータイプの住戸を棟内で混ぜないように企画・計画・設計することである。三つめには、分譲段階での賃貸化を防ぐ為に、ファミリータイプの住戸を借家経営用や社宅用、賃貸経営用住戸として購入されることを防ぐことである。このような入居前からの賃貸化を防ぐためには、住宅供給段階での行政の指導、監督、誘導の制度が重要になってくる。

入居開始前からの賃貸化がなくても、ファミリータイプの住宅で入居後次第に賃貸化が進んでくることが考えられる。その場合の管理方法を検討する。

基本的には大きく二つの方法がある。一つは、建物の管財的な組織としての区分所有者によって構成される管理組合と、居住者によって構成される居住者組織（自治会等）との役割を厳密にわけ、運営していくことである。この場合、所有者の不在化が進むことから管理組合の運営が困難になるために、管理組合が行なう管理の範囲を管財的なものに限定し（区分所有法で規定されている、必ず集会を開いて決定すべき項目の決定を中心に行なう—表10.1の「へ」「リ」の項目）、役員の数も少なく（理事長のみ又は三役のみするなど）し、実質的な日常的な管理の運営は自治会等で行なっていくことである。つまり、自治会は管理組合の総会で決った内容に従って、表10.1「イ」「ロ」「ハ」「ニ」「ホ」「ト」「チ」を実質的に運営していく主体となって機能していくことになる。また、このように自治会が管理業務を遂行することについて、管理組合の管理費から、自治会に対して仕事の委託金（管理協力金）を支払い、自治会の運営をサポートしていくことが考えられる。

もう一つの方法は、小規模な住宅である（約100戸以下）ために、先のように二つの組織にわけて運営しにくい場合や今まで管理組合が自治会的な仕事も一緒に行ない、二つの業務が一体的に取り組みられてきており、組織を二つにわけにくい状態にある場合に、所有者および居住者全員によって構成される管理自治組織をつかって、運営していくことである。この組織の具体的な運営の仕方は以下の様な形態が取り得る。

「借家人全面受入—居住者自治型」：借家人も含んだ居住者でほとんどの管理全般を行なう方法である。つまり、借家人が不在所有者にかわって決定過程の行為の一部、および執行過程を担当する方法で、組織の役員就任や議決権の行使の権利の一部を持つといった、方法である。具体的には借家人は表10.1の「へ」「リ」以外の行為の全てを不在所有者にかわって行う方法である。このように、借家人の管理参加の幅をひろげた方法

をとるには、借家人の多くが家族居住者であること、不在所有者の管理意識が居住所有者と大きく異なること、借家人と居住所有者間にコミュニケーションが育ち、共同管理志向があること、賃貸率があまり高いこと（賃貸率があまり高いと管理の継続性を維持することが困難になるので）があげられる。そのためには、ファミリータイプの住宅で、管理自治組織が日常的に借家人や不在所有者に積極的に管理の情報を提供し、借家人には管理に参加する機会を与え、管理を理解してもらう努力をしておくことが必要である。この場合の具体的な管理運営方法は図10.2で示す。

また、賃貸化が進んでいない場合には、今までの管理組合をベースにし、以下の様に借家人の地位を位置付けて管理を進めることが考えられる。

「借家人一部参加型」：借家人は執行過程の行為のみに参加する方法である。具体的には借家人には集会での議決権は不在所有者から委任状がある場合には代理人として認められる。また、役員就任の資格をみとめ（但、重要な役職への就任の権利は制限する）、住宅で執行される行為は居住所有者とともに参加し、協力してもらう方法である。この場合には規約に借家人も役員になれることを明記しておく必要がある。

また、居住所有者および借家人になかに高齢者、単身者、セカンドハウスの利用者等、管理に参加することが困難な層が多い場合には以下の様な形態が考えられる。

「借家人少参加型」：借家人および居住所有者は、表10.1の「ロ」の行為のみを行う場合である。不在所有者も含めた所有者で年一回の総会を開き、「リ」「へ」の方針を決め、それに基づいて、「イ」「ハ」「ニ」「ホ」「ト」「チ」の行為を委託を受けた、管理会社や管理人が全てを担当することになる。そのために、多くのスタッフを必要とし、費用がかかることがある。また、管理担当者は不在所有者、居住所有者、借家人に常に管理の報告や情報の提供を行ない、また三者の要求を的確に把握して、三者の意向をまとめつつ、管理全般を実施していくことが求められる。

決定過程		執行過程	
運営管理	管理方針	管理方針	管理方針
	管理方針	管理方針	管理方針
維持管理	管理方針	管理方針	管理方針
	管理方針	管理方針	管理方針
生活管理	管理方針	管理方針	管理方針
	管理方針	管理方針	管理方針

- 借家人の直接参加（居住者集会による決定、運営）
借家人の間接参加（全体集会による決定）
- 全体集会
決定事項 増築や修繕、大規模修繕、規約の改正、年間予算・事業の決定
開 催 年一回
参 加 者 区分所有者（不在所有者も含める）
借家人は間接参加または代理人として参加
- 居住者集会
決定事項 全体集会で決める決定事項の具体的な方針を決め、計画案作成
開 催 年一回以上
参 加 者 居住者全員または代表者による参加（不在所有者へ決定事項の連絡）
- A：管理の方針および不動産に大きく関わるので全員参加で集会により決定していく行為
例えば、共用部分の変更、規約の設定・改定、建替や復旧、ルール違反者への訴訟、管理組合法人設立・解散等の決定と決算および予算報告等
- B：管理の方針を決めるための準備（案の作成等）。Aの項目を除いた項目を決定していく行為
例えば、規約改正案作成、予算案作成、議案書作成、計画修繕専門委員会の設立および計画の検討諸費用の支払いの決定、賃貸条件の審査の決定、共同清掃の方法と日時の決定等
- C：運営管理の執行過程の行為（主に事務管理業務）
例えば、集会の開催のための準備、規約の保管、帳簿の管理、諸費用の支払い、請求書の保管等
- D：維持管理の執行過程のうち、建物の原状に影響を及ぼす行為または専門性のある行為
例えば、修繕の実施、改善の実施および実施への協力、設備の保守・点検のための立会い等
- E：維持管理の執行行為のうち、建物の原状に影響を及ぼさずかつ専門性のない行為
例えば、共用部分の掃除、階段や廊下の蛍光灯の取替え、下草の手入れ、散水等
- F：自律的、他律的に生活をコントロールしていく行為
生活ルールの設定・改定、ルール違反の取り締まり等
- G：居住者間の親睦・コミュニケーションを良くしていく、共同生活をより発展させていくための行為
例えば、防火訓練の実施、防犯のためのみまわり、行事の実施、広報の発行等

図10.2 区分所有共同住宅における居住者（借家人も含め）参加型管理方法

10. 5 今後の課題

本研究は、共同住宅において、管理問題を予防または解消しより居住性の高い生活空間を創っていくための、居住者の管理参加方法を考察してきた。本研究を通して得られた知見から、今後共同住宅をより居住性の高い生活空間にしていくための課題を考察していく。

居住者の管理参加という視点からみると、共同住宅には単身者や高齢者等の管理に参加することが困難な層が存在している。また一方では老朽化している住宅を、所有者が資金等をもっていない等の理由から修繕が実施されていない等がみられる。このような状況のなかで、今後は共同住宅をだれもが居住できる質の高い住宅に発展させていくために、管理の水準が一定保たれ、また向上できるように社会のシステムとして補完されていくことが求められている。社会のシステムとして、共同住宅の管理にかかわる主体には、所有者、居住者、管理会社や管理人等の管理業者、建設会社、分譲会社、行政等があるが、ここでは特に共同住宅管理の社会性の視点から主として行政の役割をまとめ、今後の課題を検討していく。

1). 住宅供給（企画・計画、設計、建設、分譲）段階における行政の役割

住宅の供給段階で、入居後の管理が適正に行なえることを考えて、行政が指導しておくことが重要である。例えば、前述したように、区分所有共同住宅の賃貸化による管理問題を少なくするために、行政が企画・計画、設計、建設、分譲の方法を指導、誘導することや、その他には、区分所有共同住宅および賃貸共同住宅の両方について、入居後の管理のしやすさや、居住者間が交流を持ち、トラブルを少なく暮していくという視点からみた、企画・設計のあり方や管理方法の設定を供給段階で指導、誘導、規制していくこと等が考えられる。具体的には、建築確認申請の段階で、入居後の管理計画を提出してもらい、行政としては管理人室の配置、駐車場の台数や位置、自転車置場の広さや位置、居住者の集れる共用施設の設置等の設計上の問題と入居後の管理方法の指導をあわせて行なっていくことが考えられる。

2). 管理段階における行政の役割

入居後の管理は各住宅の個別性を重視し、その住宅の状況に応じた方法で管理を行なっていかなければならない。そのために、各住宅にとって適切な方法を選択していくためには管理に関する情報、アドバイスが重要になってくる。例えば、区分所有共同住宅では各住宅に応じた管理方法の設定のアドバイスをしてくれたり、管理規約の作成・改定についての相談等ができることが求められる。また、賃貸共同住宅では所有者の管理上の相談や、居住者からの相談、所有者と居住者の意見の調整等をしてくれることが求められる。これらを、共同住宅が地域を構成する重要な要因であるといった視点から、居住者の身近なところに設置したり、各住宅への管理アドバイザーの派遣等が考えられる。

また、住宅管理が住宅政策や福祉政策等の社会的政策のなかで位置付けられ、住宅の

管理水準が適正に維持・向上できるようにするための制度が必要になってくる。

一つは行政による管理の監督、指導の制度である。現在の共同住宅は一定の規模以上の場合には水質管理等の定期的検査の報告義務があるが、今後は共同住宅の全住宅を対象に衛生、安全、防火・防災等の多面的な方面からみた行政の適正な指導・監督制度が望まれる。

二つめには共同住宅には単身者や高齢者等の管理に参加の困難な層が存在しており、今後もこれらの層が増加していくものと考えられる。また、管理能力をもたない所有者（高齢化している、資金ない等の民間賃貸住宅の経営者）の増加も考えられる。このような住宅を適正に管理が行なえるようにしていくには、公的機関の管理代行制度が考えられる。従来の管理代行制度は運営管理としての賃貸経営業務や維持管理としての日常的な建物の維持保全業務を中心に管理業務を代行する制度となっている。そのため、生活管理面の担当者が不在になっている。しかし、共同住宅管理のなかで生活管理面が大きな比重をしめているために、生活管理も含め管理全般の行為を代行して行っていく方法が必要となっている。この場合、管理の代行主体として、公的機関が直接管理担当主体となることも考えられるが、管理人や管理業者としての一定の資質（資格）をもった機関を育成し、その機関が代って実施していくことが考えられる。そのためには、共同住宅管理をめぐる社会的な支援組織の育成が重要となり、今後、管理担当者の育成のための公的機関の指導や誘導、監督の制度が必要になってくる。

三つめとして、共同住宅の居住環境を向上させていく方法として、居住者が自らの生活環境をよくしていきたいという意識を実現させていくため、公的賃貸住宅で実施されているような、緑化推進事業の実施や集会所の建設、改善行為等を公的な援助のもとで実施していくことが考えられる。特に民間賃貸住宅では所有者の経営方針から、家賃に反映できない施設や空間は最小に押えられ、また改善が行なわれにくい傾向がみられる。また、各市町村による集会所の増設等の現在の援助の対象も自治会や町内会等を対象としたものに限定されており、小規模な共同住宅では実現されにくい状態である。そこで、自治体としては、例えば、地域、町内の共同住宅をリンクさせ、それらを「共同住宅体」としてとらえて、緑化推進事業等を実施していくことが考えられる。

今後は以上のような様々な制度の具体的なあり方について検討していくことが求められる。

掲載図表一覧

研究業績

謝辞

掲載図表一覧

第1章 序論

- 表1.1 建て方別全住宅の割合（全国）
- 表1.2 管理組合からみた賃貸化による管理問題
- 表1.3 所有・居住形態からみた共同住宅の分類
- 表1.4 共同住宅管理の範囲
- 表1.5 所有権の状態からみた居住者の分類
- 表1.6 本研究で実施した調査
- 図1.1 本論文の構成
- 表(参照) 既往文献による区分所有共同住宅の賃貸化の状態

第2章 共同住宅管理の居住的側面と居住者の役割

- 表2.1 共同住宅の管理行為
- 図2.1 共同住宅管理の三側面と決定過程と執行過程
- 表2.2 賃貸共同住宅の管理問題
- 表2.3 建築基準法等で規定される管理責任
- 表2.4 民法・借家法で規定される管理責任
- 図2.2 共同住宅管理における管理担当者
- 表(参照) 区分所有共同住宅（分譲マンション等）の管理問題の発生とそれへの行政の対応の経過

第3章 共同住宅の所有と居住の分離と管理への影響

- 表3.1 区分所有共同住宅の賃貸率と外的要因（大阪府下民間分譲共同住宅）
- 表3.2 マンションタイプの定義
- 図3.1 区分所有共同住宅における賃貸化による管理問題発生構造
- 図3.2 本研究における賃貸化による管理問題発生状況の規定要因
- 表3.3 調査回収状況
- 表3.4 賃貸化のはじまる時期
- 表3.5 賃貸化の主な理由
- 表3.6 賃貸化の規定要因
- 表3.7 賃貸化の経過による区分所有共同住宅の分類と各タイプの平均賃貸率
- 表3.8 管理組合の賃貸化への対応状況
- 図3.3 管理組合の賃貸化への対応の仕方 — 対応方法間の関係 —
- 図3.4 管理組合の賃貸化への対応の仕方と住宅特性
- 表3.9 賃貸化による管理上の問題の発生状況と問題の分類
- 図3.5 管理問題「賃貸化住戸の家主が総会に出席せず管理がしにくい」の発生状況
- 図3.6 管理問題「賃貸化住戸の家主と連絡がつきにくい」の発生状況
- 図3.7 管理問題「賃借人が管理に協力的でない」の発生状況

第4章 公的賃貸共同住宅における供給主体と居住者の管理分担

- 表4.1 管理行為の三側面と決定・執行過程別にみた管理行為の担当者の一つの考え方
- 表4.2 ヒヤリング調査対象供給主体の賃貸住宅供給量
- 表4.3 自治会ヒヤリング調査対象団地の概要
- 表4.4 調査対象供給主体の管理体制
- 表4.5 外郭団体的管理組織への委託・請負状況
- 表4.6 現地管理体制
- 表4.7 管理行為の三側面及び決定・執行過程別にみた賃借人の管理参加制度
- 表4.8 管理行為の三側面及び決定・執行過程別にみた賃借人の管理参加の実態
- 表4.9 共益費の内容

第5章	公的賃貸共同住宅における居住者組織の性格からみた管理参加の相違
表5.1	構造・建設年度別団地自治会の分類－団地タイプの分類－
表5.2	団地タイプ別建物概要
表5.3	団地タイプ別居住者（賃借人）の属性
表5.4	居住者（賃借人）の属性及び利用状況に関する項目間の関係 －因子分析の結果－
図5.1	居住者（賃借人）の「定着性」と「家族人数」からみた団地タイプの特徴 －団地タイプ別平均因子得点－
図5.2	居住者（賃借人）の「居住者数」と「在宅性」からみた団地タイプの特徴 －団地タイプ別平均因子得点－
表5.5	団地タイプ別自治会活動状況
図5.3	自治会の「活動性」と「主体性」と建物条件、居住者属性との関係
表5.6	自治会の活動等に関する項目間の関係－因子分析の結果－
図5.4	自治会の「活動性」「主体性」からみた団地タイプの特徴 －団地タイプ別平均因子得点－
図5.5	管理行為別居住者の管理参加状況
図5.6	居住者と居住者組織（自治会）の性格からみた管理参加の相違
図5.7	居住者の平均年令別共用部分の廊下や階段の清掃の仕方
図5.8	居住者の管理活動のひろがり
表5.7	入居後の居住者の働きかけによる施設等の設置や増設
図5.9	建物条件と居住者属性と居住者組織の性格との関係
図5.10	公的賃貸共同住宅における居住者の管理参加の規定要因と要因間の関係
表5.8	制度上の担当者及び管理行為の性格からみた居住者の管理参加状況
第6章	民間賃貸共同住宅における経営者と居住者と管理業者の管理分担
図6.1	公的賃貸住宅における所有者と居住者の管理分担
図6.2	賃貸共同住宅における居住者の管理参加の規定要因（仮説）
図6.3	大阪市における民間賃貸住宅の区別平均住戸面積と一畳当りの平均家賃額 住宅統計調査 1988年より
表6.1	調査配票状況
表6.2	調査回収状況
表6.3	大阪市民間賃貸非木造共同住宅の建物概要－大阪府営住宅との比較－
表6.4	全国の分譲共同住宅（区分所有共同住宅）のコミュニティ施設の設置状況
図6.4	民間賃貸非木造共同住宅（民賃住宅）の1住宅当りの住戸数
図6.5	民賃住宅の最多住戸面積－大阪府営住宅との比較－
表6.5	経営者タイプの分類とその内訳
図6.6	民賃住宅の経営者タイプの特徴
図6.7	民賃住宅の居住者の主な家族人数－大阪府営住宅との比較－
図6.8	民賃住宅の居住者の平均居住年数
図6.9	住戸数別管理人の配置状況（数字は管理人の置かれている住宅の比率）
図6.10	経営者タイプ別管理人の配置状況
図6.11	経営者の居住地別管理人の配置状況
表6.6	民賃住宅の管理形態の分類と内訳
図6.12	住戸数別管理形態
図6.13	経営者タイプ別管理形態
図6.14	経営者の居住地別管理形態
表6.7	共益費に含まれている項目
表6.8	共益費の規定要因
表6.9	大阪市内民間賃貸非木造共同住宅の共益費用金額
図6.15	駐車場の運営の担当者
図6.16	共用部分の廊下・階段の清掃の担当者
図6.17	夜間水もれ等緊急時の対応者
図6.18	新入居者に管理方法等を説明する担当者
表6.10	民賃住宅の管理形態別管理行為の主な担当者と賃借人の管理参加

第7章	区分所有共同住宅における借家人の管理参加
表7.1	管理規約における賃貸化と借家人に関する規定
表7.2	全管連加盟管理組合連絡協議会の管理規約モデルにおける 賃貸化及び借家人に関する規定とそれらに対する考え方
表7.3	管理組合規約における借家人の管理参加形態の内容とその内訳
表7.4	管理組合活動における借家人の管理参加形態の内容とその内訳
表7.5	建物条件、管理形態、賃貸化の状態からみた借家人の管理参加形態の相違
表7.6	ヒヤリング対象区分所有共同住宅の概要と借家人の管理参加－規約と実態
表7.7	F住宅における管理組合と自治会の役割分担
表7.8	ヒヤリング対象区分所有共同住宅における借家人の管理参加形態の 規約と実態の相違
第8章	賃貸共同住宅における居住者の管理参加要求
図8.1	態度の概念（Rosenberg & Houland(1960)による）
図8.2	本研究の仮説－居住者の管理参加要求の規定要因－
表8.1	本研究の調査項目の位置付けと本章の構成
表8.2	調査対象住宅の建物概要及び管理状態
表8.3	調査配票・回収状況
表8.4	調査対象住宅の居住者の基本的属性
表8.5	居住者の管理に関する日常的な生活態度項目間の関係
図8.3	居住者の管理に関する日常的な生活態度
図8.4	居住者属性別にみた「近所の人とのおすそわけ」についての態度
図8.5	ニュースや掲示板についての居住者の態度
図8.6	コミュニティ活動についての居住者の態度
図8.7	防火・防犯訓練についての居住者の態度
図8.8	日常的な共用部分の維持保全についての居住者の態度 －電気の取替や簡単な修繕の必要な箇所を見つけた場合－
図8.9	共同清掃についての居住者の態度
図8.10	管理費の使途についての居住者の態度
図8.11	集会参加についての居住者の態度
表8.6	内容別にみた居住者の集会への参加意向
図8.12	役員就任についての居住者の態度
図8.13	今後の管理方法についての居住者の意向
図8.14	改善についての居住者の意向－1
図8.15	改善についての居住者の意向－2
表8.7	居住者属性および居住者組織の性格と居住者の管理態度の関係
表8.8	居住者属性および居住者組織の性格が与える影響からみた管理態度項目の分類
第9章	区分所有共同住宅における居住所有者、借家人、不在所有者の管理参加要求
図9.1	区分所有共同住宅における所有者と居住者の関係
表9.1	調査Ⅰの対象区分所有共同住宅の概要
表9.2	調査回収状況（調査Ⅰ）
表9.3	調査対象住宅の所有形態別居住者の基本的属性（調査Ⅰ）
表9.4	調査対象住宅の不在所有者の属性（調査Ⅰ）
表9.5	居住者の管理態度についての調査項目の位置付け（調査Ⅱ）
表9.6	調査Ⅱの対象区分所有共同住宅の概要
表9.7	調査配票回収状況（調査Ⅱ）
表9.8	調査対象住宅の所有形態別居住者の基本的属性（調査Ⅱ）
図9.2	借家人の管理参加範囲のについての三者の態度（調査Ⅰ）
表9.9	借家人、不在所有者の性格別にみた借家人の管理参加の範囲についての態度 （調査Ⅰ）
図9.3	借家人の執行過程への参加についての三者の態度（調査Ⅰ） －日常生活とのつながりの強い行為について－

- 図9.4 借家人の役員就任についての三者の態度（調査Ⅰ）
 表9.10 借家人、不在所有者の性格別にみた借家人の役員就任についての三者の態度（調査Ⅰ）
 図9.5 借家人の決定過程への参加についての三者の態度（調査Ⅰ）
 表9.11 所有形態別にみた居住者の共同生活態度の相違（調査Ⅱ）
 表9.12 所有形態別にみた居住者の管理態度の相違（調査Ⅱ）
 —運営管理と維持管理面を中心に—

- 第10章 結論
 表10.1 居住と所有の関係からみた共同住宅の管理行為の分類
 図10.1 共同住宅管理の決定過程への居住者参加の方法
 図10.2 区分所有共同住宅における居住者（借家人も含め）参加型管理方法

<研究業績一覧>

齊藤広子（旧姓尾本）

I. 学術論文	年月	本論文との関連
1. 筑波研究学園都市の新住民意識 尾本広子；筑波大学第3学群社会学類 卒業論文	1983.3	
2. 店舗付きマンションにおける管理問題からみた建物形態のあり方 連名：梶浦恒男、平田陽子、尾本広子、稲井和行、富永明子 日本建築学会近畿支部研究報告集 第26号 計画系 p.265-p.268	1986.5	
3. タウンハウスのデザインコントロールに関する研究 （その1）ファサードに影響を及ぼす改変行為 連名：平田陽子、梶浦恒男、尾本広子、奥畑真由美、西村佳子、牧野純子 日本建築学会近畿支部研究報告集 第26号 計画系 p.641-p.644	1986.5	
4. タウンハウスのデザインコントロールに関する研究 （その2）改変行為における居住者の評価と改変ルールの設定意向 連名：尾本広子、梶浦恒男、平田陽子、奥畑真由美、西村佳子、牧野純子 日本建築学会近畿支部研究報告集 第26号 計画系 p.645-p.648	1986.5	
5. タウンハウスの住環境の維持管理面からみた供給のあり方に関する研究 連名：平田陽子、梶浦恒男、尾本広子 日本都市計画学会学術研究論文集 第20号 p.379-p.384	1986.10	
6. 民間分譲共同住宅の委託管理に関する研究 （その1）管理会社による管理業務内容分析 連名：平田陽子、梶浦恒男、尾本広子、牧野純子、佐々木由美 日本建築学会近畿支部研究報告集 第27号 計画系 p.713-p.716	1987.5	
7. 民間分譲共同住宅の委託管理に関する研究 （その2）管理業務内容と委託契約、委託費用との関連 連名：尾本広子、梶浦恒男、平田陽子、牧野純子、佐々木由美 日本建築学会近畿支部研究報告集 第27号 計画系 p.717-p.720	1987.5	
8. 分譲共同住宅の賃貸化と管理に関する研究 尾本広子；大阪市立大学生活科学研究科 修士論文	1988.3	3,9章
9. 民間分譲共同住宅における管理参加困難者に関する研究 連名：平田陽子、梶浦恒男、尾本広子、岸野光子、小林由起江 日本建築学会近畿支部研究報告集 第28号 計画系 p.745-p.748	1988.5	
10. 分譲共同住宅の賃貸化と管理に関する研究 連名：尾本広子、梶浦恒男、平田陽子、松下佳子、伊藤佐知子 日本建築学会近畿支部研究報告集 第28号 計画系 p.749-p.752	1988.5	3,9章
11. 公的賃貸集合住宅の管理への居住者参加に関する研究 連名：齊藤広子、梶浦恒男、原繭子 日本建築学会近畿支部研究報告集 第29号 計画系 p.777-p.780	1989.5	4章
12. 分譲共同住宅における管理参加困難層に関する研究 連名：平田陽子、梶浦恒男、尾本広子 日本建築学会論文報告集 405号 p.129-p.140	1989.11	

I. 学術論文 (つづき)	年月	本論文との関係
13. 公的賃貸集合住宅における所有者と居住者の管理分担 — 集合住宅管理における居住者担当行為に関する研究 — 連名：斉藤広子、梶浦恒男 大阪市立大学生生活科学部紀要37巻 p. 49-p. 63	1990. 3	4章
14. 公的賃貸住宅における居住者の管理分担 その1 居住者属性と居住者組織 連名：斉藤広子、梶浦恒男、平田陽子、仲西久美 日本建築学会近畿支部研究報告集 第30号 計画系 p. 777-p. 780	1990. 5	5章
15. 公的賃貸住宅における居住者の管理分担 その2 居住者の管理行為の担当状況 連名：斉藤広子、梶浦恒男、平田陽子、仲西久美 日本建築学会近畿支部研究報告集 第30号 計画系 p. 781-p. 784	1990. 5	5章
16. 分譲共同住宅の賃貸化と管理に関する研究 その1. 賃貸化の状態と管理への影響 連名：斉藤広子、梶浦恒男、平田陽子 日本建築学会論文報告集 422号 p. 97-p. 106	1991. 4	3章
17. 民間賃貸非木造共同住宅の管理形態と賃借人の管理参加に関する研究 その1. 民間賃貸非木造共同住宅の管理形態 連名：梶浦恒男、斉藤広子、曾根千砂子、寺脇さゆり 日本建築学会近畿支部研究報告集 第31号 計画系 p. 753-p. 756	1991. 5	6章
18. 民間賃貸非木造共同住宅の管理形態と賃借人の管理参加に関する研究 その2. 民間賃貸非木造共同住宅における賃借人の管理参加 連名：斉藤広子、梶浦恒男、曾根千砂子、寺脇さゆり 日本建築学会近畿支部研究報告集 第31号 計画系 p. 757-p. 760	1991. 5	6章
19. 区分所有共同住宅における賃借人の管理参加に関する研究 連名：金印會、梶浦恒男、斉藤広子、祁内ますみ、大庭雅子 日本建築学会近畿支部研究報告集 第31号 計画系 p. 749-p. 752	1991. 5	7章
20. 集合住宅における居住者の管理参加について 連名：斉藤広子、梶浦恒男 大阪市立大学生生活科学部紀要38巻 p. 155-p. 167	1991. 5	1, 2章
21. 区分所有共同住宅における借家人の管理参加 — 分譲共同住宅の賃貸化と管理に関する研究 — その2 — 連名：斉藤広子、梶浦恒男 日本建築学会計画系論文集	採用 決定	9章
22. 賃貸共同住宅における居住者の管理参加に関する研究 連名：斉藤広子、梶浦恒男、石橋万亀、南出純子 日本建築学会近畿支部研究報告集 第32号 計画系 p. 925-p. 928	1992. 6	8章
23. 韓国における分譲共同住宅の管理システムに関する研究 連名：金印會、梶浦恒男、斉藤広子 日本建築学会近畿支部研究報告集 第32号 計画系 p. 921-p. 924	1992. 6	

II. 学術講演	年月	本論文との関連
1. 店舗付マンションの営業活動に伴う管理問題からみた建物形態のあり方 連名：梶浦恒男、平田陽子、尾本広子 日本建築学会学術講演梗概集 p. 145-p. 146	1986. 8	
2. タウンハウスの住宅改変の状況と供給段階の計画 連名：平田陽子、梶浦恒男、尾本広子 日本建築学会学術講演梗概集 p. 547-p. 548	1986. 8	
3. タウンハウスの住宅改変規制に関する居住者の意向 連名：尾本広子、梶浦恒男、平田陽子 日本建築学会学術講演梗概集 p. 551-p. 552	1986. 8	
4. 民間分譲共同住宅の委託管理に関する研究 (その1) 管理会社による管理業務内容とその規定要因 連名：平田陽子、梶浦恒男、尾本広子、牧野純子 日本建築学会学術講演梗概集 p. 473-p. 474	1987. 10	
5. 民間分譲共同住宅の委託管理に関する研究 (その2) 管理会社の行う管理業務内容と委託契約、委託費用との関係 連名：牧野純子、梶浦恒男、平田陽子、尾本広子 日本建築学会学術講演梗概集 p. 475-p. 476	1987. 10	
6. 阪神間民間分譲マンションの住戸プランの経年変化 連名：尾本広子、梶浦恒男、内藤玲子 日本建築学会学術講演梗概集 p. 535-p. 536	1987. 10	
7. 分譲共同住宅における管理参加困難者に関する研究 (その1) 管理参加困難者の存在と生活特性 連名：梶浦恒男、平田陽子、斉藤広子 日本建築学会学術講演梗概集 p. 577-p. 578	1988. 10	
8. 分譲共同住宅における管理参加困難者に関する研究 (その2) 賃借人の管理意識 連名：斉藤広子、梶浦恒男、平田陽子 日本建築学会学術講演梗概集 p. 579-p. 580	1988. 10	9章
9. 公的賃貸集合住宅における所有者と居住者の管理分担 連名：斉藤広子、梶浦恒男 日本建築学会学術講演梗概集 p. 479-p. 480	1989. 10	4章
10. 公営住宅における居住者の管理分担 その1. 住宅タイプ別居住者条件 連名：斉藤広子、梶浦恒男、平田陽子 日本建築学会学術講演梗概集 p. 623-p. 624	1990. 10	5章
11. 公営住宅における居住者の管理分担 その2. 居住者の管理行為の担当状況 連名：斉藤広子、梶浦恒男、平田陽子 日本建築学会学術講演梗概集 p. 625-p. 626	1990. 10	5章
12. 民間賃貸非木造共同住宅の管理形態と賃借人の管理参加に関する研究 連名：斉藤広子、梶浦恒男 日本建築学会学術講演梗概集 p. 627-p. 628	1991. 9	6章

Ⅱ. 学術講演 (つづき)	年月	本論文との関連
13. 区分所有共同住宅における賃借人の管理参加に関する研究 連名：斉藤広子、梶浦恒男、金印會 日本建築学会学術講演梗概集 p. 629-p. 630	1991. 9	7章
14. 店舗付き分譲マンションにおける管理問題からみた建物形態のあり方 連名：梶浦恒男、平田陽子、尾本広子 日本家政学会第38回年次大会	1986. 5	
15. タウンハウスのデザインコントロールに関する研究 (その1) ファサードに影響を及ぼす改変行為の実態 連名：平田陽子、梶浦恒男、尾本広子 日本家政学会第38回年次大会	1986. 5	
16. タウンハウスのデザインコントロールに関する研究 (その2) 改変行為に対する居住者の評価と改変ルールの設定希望 連名：尾本広子、梶浦恒男、平田陽子 日本家政学会第38回年次大会	1986. 5	
17. マンションにおける借家人の地位 —区分所有共同住宅における借家人の管理参加 斉藤広子： 日本マンション学会第1回大会	1992. 4	3. 7. 9章

Ⅲ. その他	年月	本論文との関連
1. 要約 「ヨーロッパにおける大気浄化政策—17ヵ国の調査結果より」 尾本広子；公害研究 岩波書店 VOL. 17 NO. 3 p. 66-p. 70	1988. 1	
2. 分譲マンションの賃貸化について —賃借人とともにくらすには— 連名：斉藤広子、梶浦恒男 日本建築学会住宅経済部会集合住宅管理小委員会 「第4回市民のためのマンションシンポジウム」資料 p. 63-p. 66	1988. 3	3章
3. 分譲マンションの賃貸化と管理問題 斉藤広子；日本建築学会住宅経済部会集合住宅管理小委員会 「第5回市民のためのマンションシンポジウム」資料 p. 11-p. 14	1989. 2	3章
4. 公営住宅居住者管理参加比較論 斉藤広子；建築と社会「特集 やわらかな住宅管理」 日本建築協会 p. 50-p. 51	1990. 9	4, 5章
5. 区分所有マンションにおける賃借人の管理参加に関する研究 連名：斉藤広子、梶浦恒男 第7回ハウジング研究報告集 日本住宅協会 p. 31-p. 40	1991. 2	3, 7, 9章
6. 分譲共同住宅管理への賃借人の参加に関する研究 連名：梶浦恒男、平田陽子、斉藤広子 住宅総合研究財団研究年報No. 17 p. 171-p. 185 (2. 3. 4章担当)	1991. 4	4, 5章
7. 調査報告「区分所有マンションにおける賃借人の管理参加に関する研究」 連名：斉藤広子、梶浦恒男 雑誌「住宅」 日本住宅協会 p. 58-p. 65 (前掲5. と同内容)	1991. 7	3, 7, 9章
8. 集合住宅ストックへの居住者参加 斉藤広子；日本建築学会1991年大会研究協議会資料 p. 112-p. 115 日本建築学会住宅経済部会集合住宅管理小委員会主催	1991. 9	

本論文は著者が大阪市立大学大学院博士課程（生活科学研究科生活環境学専攻）在学中に取り組みました、共同住宅の管理に関する研究を現段階においてとりまとめたものです。

著者が共同住宅の管理の研究に興味をもちましたのは、筑波大学で都市計画を学び、その後、勤務いたしました会社で、分譲共同住宅（マンション）の販売に携わる機会があったからです。そのなかで生れました問題意識をもとに研究を進めて参りました。

研究を進めるにあって、多くの方々の御指導、御協力をいただきました。記して感謝いたします。

とりわけ大阪市立大学教授梶浦恒男先生には、研究方法論や各調査研究の個別課題の検討、論文の論理の展開等について、終始御指導いただきました。深く感謝を致しております。

また、住田昌二先生（大阪市立大学教授）、中根芳一先生（大阪市立大学教授）には機会あるごとに多くの御指導をいただきました。

大阪市立大学では多くの先輩や友人にめぐまれました。平田陽子氏（光華女子短期大学講師）には共同研究を通じて、多くのことを教えていただきました。金印會氏（大阪市立大学大学院生）には、共同研究者として調査等に多くのご協力をいただきました。また、碓田智子氏（大阪市立大学大学院生）とは共に研究生活を送るなかで、多くの助言をいただき、また共に刺激しあうことができました。また、博士論文ゼミのメンバー（西川加禰・広島工業大学助教授、中野迪代・岐阜女子大学教授、高橋昭子・関西大学助手）からも、多くの有益な助言を得ました。

また、本研究テーマとのかかわりの深い、研究会（大阪府営住宅管理への居住者参加に関する研究会・主査巽和夫京都大学教授）や委員会（日本建築学会建築経済集合住宅管理小委員会・前主査山本育三関東学院大学教授、現主査須田松次郎建設省建築研究所）に参加させていただき、多くの有意義な経験をさせていただきました。

そして、本研究には多くの共同住宅の居住者の方々や居住者組織の方々に御協力いただきました。とりわけ、研究の拠点である大阪では、関西分譲共同住宅管理組合協議会に大変お世話になりました。

また、調査には大阪市立大学梶浦研究室の四回生の皆さんに御協力いただきました。上記以外にも本当にたくさんの方々にお世話になりました。心からお礼申し上げます。

最後に私事にわたって恐縮ですが、長期にわたる著者の学業生活に深い理解をしめし、物心両面にわたり援助をしつづけてくれました、わが両親と夫に心より感謝をいたします。

1992年5月